**Финансовый управляющий**

**Михайлов Михаил Юрьевич**

ИНН 744728474417, СНИЛС 196-116-903 87

Ассоциация СРО «ЦААУ» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 119017, Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1, оф. 2.

Адрес для корреспонденции: 454016, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 59, кв. 166, а/я 3338 адрес электронной почты: [89193254330m@gmail.com](mailto:89193254330m@gmail.com), телефон 8 908 492 02 90

# Акт

**об оценке стоимости имущества должника Просвирниной Анны Владимировны**

# По состоянию на 26.11.2024

Основание проведения оценки: статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127- ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Лицо, проводившее оценку: финансовый управляющий Михайлов Михаил Юрьевич (ИНН 744728474417, СНИЛС 196-116-903 87) - член АССОЦИАЦИЯ СРО "ЦААУ" (ОГРН 1107799028523, ИНН 77731024000 адрес: 119017, г. Москва, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2).

2024 год

## Собственник имущества – объекта оценки

Просвирнина Анна Владимировна (ИНН 744716733057, СНИЛС 130-683-940 55, 04.08.1985 г.р., уроженка – г. Челябинск, адрес: 454003, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Чичерина, д. 36, кв. 303).

## Лицо, проводившее оценку

Финансовый управляющий – Михайлов Михаил Юрьевич (ИНН 744728474417, СНИЛС 196-116-903 87).

## Объект оценки – Лот № 1

1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение площадью 43,7 кв. м., местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 152, кв. 30, кадастровый номер 74:36:0213005:3345.

## Основание для проведения оценки

Статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

## Цель оценки.

Определение рыночной стоимости зарегистрированного имущества – объектов оценки для последующей реализации в процедуре банкротства должника.

Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

## Дата проведения оценки

26.11.2024

## Методика расчётов

Сравнительный подход. Основывается на анализе цен покупки и продажи аналогичных объектов, сложившихся в данный момент на вторичном рынке.

## Процедура оценки

Работа по определению рыночной стоимости имущества проводится по следующим основным направлениям:

* Интервьюирование собственника, визуальный осмотр и изучение возможных внешних повреждений имущества;
* Сбор и анализ данных о продажах аналогичного имущества на российском рынке;
* Выбор метода определения стоимости и осуществление необходимых расчетов;
* Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
* Составление отчета об оценке.

## Расчет среднерыночной стоимости аналогичного оружия Расчет рыночной стоимости объекта оценки

При оценке используется сравнительных подход, который подразумевает сопоставление всех технических характеристик объекта оценки и объектов, продающихся на вторичном рынке, с учетом коммерческих условий продажи.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества представлен, прежде всего, методом прямого сравнения продаж по идентичному имуществу.

Метод рыночных сравнений или аналогов является при оценке имущества наиболее универсальным, а при определении стоимости по ценам предложения или статистике продаж - и наиболее «рыночным».

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам- аналогам. Цены на эти объекты затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы при использовании сравнительного подхода:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже;
2. Сбор информации с учетом ее представительности и достоверности;
3. Корректировка цен аналогов по элементам различия с объектом оценки;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итоговой стоимости оцениваемого объекта.

В процессе проведения оценки финансовый управляющий ориентировался на поиск максимально возможного количества информации. Используются информационные порталы сети Интернет. Аналоги объекта оценки – лота № 1 представлены в Приложении № 1.

## Расчет среднерыночной стоимости объекта оценки – лота № 1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Площадь жилого помещения, кв. м. | Стоимость общая, млн. руб. | Стоимость за 1 кв. м., руб. |
| Аналог 1 | 52,9 | 3,6 | 68052,93 |
| Аналог 2 | 28,2 | 2,9 | 102836,88 |
| Аналог 3 | 31,7 | 2,95 | 93059,94 |
| Аналог 4 | 21,4 | 1,89 | 88317,76 |
| Аналог 5 | 22 | 2 | 90909,09 |

(68052,93 + 102836,88 + 93059,94 + 88317,76 + 90909,09) / 5 = 88635,32 руб. (среднерыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения с учетом данных с сайта Авито.ру).

Таким образом, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость имущества – жилое помещение площадью 43,7 кв. м., местоположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Танкистов, д. 152, кв. 30, кадастровый номер 74:36:0213005:3345, составляет 3873363,48 рублей (88635,32 руб. \* 43,7 кв. м.). Должнику принадлежит 1/2 доли в праве общей долевой собственности. Следовательно, стоимость указанной доли составляет 1940000,00 руб. (с учетом округления).

## Приложение:

1. Информация о рыночной стоимости аналогичного имущества.

Финансовый управляющий Михайлов М.Ю.

**Приложение № 1**







