

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## о рыночной стоимости имущества

Дата: 14 августа 2024 года

Выполнил: Финансовый управляющий Попова Мария Сергеевна в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Квартира, общая площадь 56,9 кв. м., этаж 02, кадастровый номер: 58:14:0250301:920, расположена по адресу: Пензенская область, Кузнецкий район, рп. Верхозим, ул. Овражная, д. 1, кв. 22.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

Правообладатель: Петров Николай Петрович, доля в праве 1/4.

### Выводы:

Состояние удовлетворительное. Разумное использование – по назначению.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД


Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Эксперт провел анализ предложения подобных объектов в и отобрал следующие аналоги:

[https://www.avito.ru/russkiy\\_kameshkir/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_574\\_m\\_22\\_et\\_2842937861](https://www.avito.ru/russkiy_kameshkir/kvartiry/3-k_kvartira_574_m_22_et_2842937861)

3-к. квартира, 57,4 м², 2/2 эт. на продажу в Русском Камешкире | Купить квартиру | Авито



800 000 ₽

13 937 ₽ за м²

Выплату от 8 886 000 руб.








Посмотреть детали

Показать телефон  
в ххх ххх-хх-хх

Рассчитать ипотеку

Пользователь:  
Частное лицо

Подписаться на продавца



**О квартире**

Количество комнат: 3

Общая площадь: 57,4 м²

Площадь кухни: 7 м²

Этаж: 2 из 2

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

**Проверка в Росреестре**

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения @


✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

**Расположение**

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, рп. Верхозим, Кузнецкая ул., 25 [Скрыть карту](#)

www.avito.ru  
3-к. квартира, 58 м², 2/2 эт. на продажу в Русском Камешкире | Купить квартиру | Авито

Добавить избранное Соплатить Добавить записку



**550 000 ₽**  
9 435 ₽ за м²  
Типовая от 6 275 ₽ за м²  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
8 800 300 30 30

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Выб. продавца?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Пожалуйста посмотрите по видео онлайн

### О квартире

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 58 м²  
Площадь кухни: 12 м²  
Жилая площадь: 38 м²  
Этаж: 2 из 2  
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3 м  
Санузел: раздельный  
Ремонт: косметический  
Мебель: кухня  
Способ продажи: свободная


### Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Верхошино

[Скрыть карту](#)

www.avito.ru  
3-к. квартира, 54 м², 2/2 эт. на продажу в Русском Камешкире | Купить квартиру | Авито

Добавить избранное Соплатить Добавить записку



**1 099 000 ₽**  
20 352 ₽ за м²  
В ипотеку от 10 977 ₽ за м²  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
8 800 300 30 30

Написать сообщение  
Отменить запланированное

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Выб. продавца?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Пожалуйста посмотрите по видео онлайн

### О квартире

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 54 м²  
Площадь кухни: 4,6 м²  
Жилая площадь: 36,3 м²  
Этаж: 2 из 2  
Тип комнат: изолированные, смежные  
Высота потолков: 2,5 м

Санузел: раздельный  
Окна: на улицу  
Ремонт: косметический  
Мебель: хранение одежды, спальные места  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

### Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Соответствует площади, адресу, этажу и числу комнат

### Расположение

Пензенская обл., Камешкирский р-н, с. Русский Камешкир, ул. Лермонтова, 3

[Скрыть карту](#)

[www.avito.ru](#)
2 к. квартира, 45 м², 2/2 эт. на продажу в Махалино | Купить квартиру | Авито

### О квартире

Количество комнат: 2  
 Общая площадь: 45 м²  
 Площадь кухни: 8 м²  
 Этаж: 2 из 2  
 Балкон или лоджия: лоджия  
 Дополнительно: гадаробная

Тип комнат: изолированные  
 Санузел: раздельный  
 Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону  
 Ремонт: требует ремонта  
 Способ продажи: свободная  
 Вид сделки: возможна ипотека

**950 000 Р**

21111 Р за м²

В ипотеку от 10 277 000 руб.

[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон в 1000-1000000](#)

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Есть ли продавец?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
 Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

#### Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Махалино

[Скрыть карту](#)

[www.avito.ru](#)
2 к. квартира, 42 м², 2/2 эт. на продажу в Махалино | Купить квартиру | Авито

### О квартире

Количество комнат: 2  
 Общая площадь: 42 м²  
 Площадь кухни: 9 м²  
 Этаж: 2 из 2  
 Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные  
 Санузел: совмещенный  
 Окна: во двор  
 Ремонт: требует ремонта  
 Способ продажи: свободная

**850 000 Р**

20 238 Р за м²

В ипотеку от 8 886 000 руб.

[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон в 900-1000-1000000](#)

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Есть ли продавец?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
 Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

#### Проверка в Росреестре

- ✓ ☒ собственник
- ✓ ☒ не наложены ограничения и обременения
- ⚠ ☐ не выявлено чужих прав: ипотека, аренда, залог или число комнат

#### Расположение

Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Махалино, ул. Учебный  
Городок 2

[Скрыть карту](#)

### Расчётная часть.

Сравниваемые параметры	Единицы измерения	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект	5 объект	Оцениваемый объект
Цена продажи	руб.	800 000	550 000	1 099 000	950 000	850 000	56,9
Площади объектов	кв. м	57,4	58	54	45	42	14,2
Стоимость за 1 м2	руб.	13937	9483	20352	21111	20238	
Поправка на условия продажи	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	13937	9483	20352	21111	20238	
Поправка на дату предложения	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	13937	9483	20352	21111	20238	
Поправка на посреднические услуги	доля	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	13240	9009	19334	20056	19226	
Поправка на местоположение	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	13240	9009	19334	20056	19226	
Поправка на этаж	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	13240	9009	19334	20056	19226	
Поправка на долю в праве	доля	0,708	0,708	0,708	0,708	0,708	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	9374	6378	13689	14199	13612	
Поправка на тип дома	доля	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	9374	6378	13689	14199	13612	
Поправка на площадь	руб.	0	0	0	0	0	
Стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	9374	6378	13689	14199	13612	
Весовой коэффициент		1	1	1	1	1	
Средняя стоимость 1 м2 с учетом поправки	руб.	11450					162 883

#### Поправка на посреднические услуги (на торг).

По данным, опубликованным в справочнике «СтатРиэлт – 2024» «Квартиры», поправка для данного типа жилой недвижимости в среднем составляет 5% от стоимости.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94

#### Корректировка на наличие долей

Объект исследования представляет собой долю 1/4 в праве общей долевой собственности на квартиру, аналоги квартиры целиком. Требуется корректировка.

В связи с неразвитостью рынка долей в области для расчёта размера корректировки применены данные исследования:

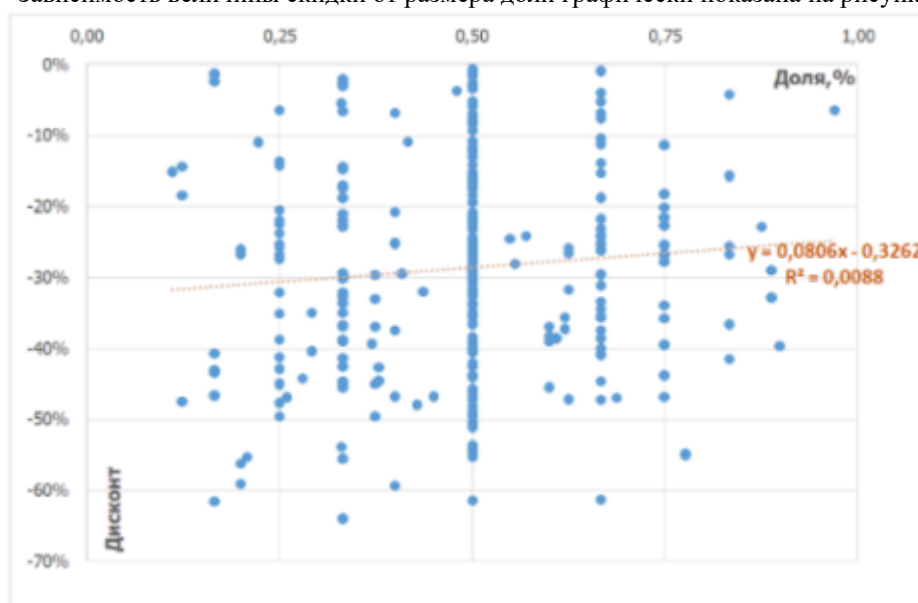
Выдержка: ...«В СМИ встречаются мнения риелторов и экспертов рынка недвижимости об абстрактных диапазонах таких скидок, но указанные субъекты не обязаны подтверждать свои слова в отличие от оценщиков. Для анализа рыночной стоимости использовались фактические цены по Москве при продаже долей в квартирах на сайте ЦИАН.

Благодаря развитому рынку недвижимости и большой базе объектов при просмотре объявления на сайте ЦИАН сервисом рассчитывается средняя цена квадратного метра в доме, где расположена квартира. Поэтому с высокой степенью достоверности можно определить, сколько бы стоила аналогичная квартира, если бы передавались права собственности на всё жилое помещение. Сопоставляем стоимость доли и средней квартиры в доме соответствующей площади и получаем нужную величину скидки.

То есть в качестве скидки, или дисконта, принимается разница в цене между стоимостью 1 кв. м доли и стоимостью 1 кв. м аналогичной по метражу квартиры, расположенной в доме по тому же адресу.

В анализе не участвовали доли менее 1/10 – такие объекты продаются в основном для получения регистрации по месту жительства, поэтому действует иное ценообразование. Исключались объявления о продажах доли в комнате. Также не рассматривались квартиры в домах, которые включены в программу реновации и будут снесены. В выборку попало 298 объявлений.

Зависимость величины скидки от размера доли графически показана на рисунке:



Средние значения дисконтов для наиболее распространённых размеров долей очень близки, находятся в диапазоне 26–29,2%.

Таблица 1

Доля	Количество предложений	Средний дисконт	Диапазон	
3/4	14	-28,3%	-11,5%	-46,9%
2/3	35	-26,0%	-0,9%	-61,3%
1/2	123	-26,7%	-0,8%	-61,4%
1/3	33	-29,1%	-2,2%	-64,1%
1/4	21	-29,2%	-6,4%	-49,6%

Источник: <https://pravo.ru/opinion/215936/>

Размер доли в объекте исследования 1/4, следовательно, скидка составит -29,2%.

#### Согласование результатов.

В связи с тем, что объекты-аналоги, выставленные на рынке, находятся в одинаковых условиях при продаже, после внесения корректировок получились приведенные стоимости объектов-аналогов, оценщик предполагает, что они равнозначно отражают рыночную стоимость объекта оценки, поэтому для всех были присвоены равные коэффициенты доверительной вероятности и найдено средневзвешенное значение.

**Стоимость квартиры, общая площадь 59,8 кв. м., кадастровый номер: 52:21:0000123:2509, расположена по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, пр. Свердлова, д. 78, кв. 118, (Петров Н.П. доля в праве 1/4) составит: 163 000 рублей с учётом округления.**

**Финансовый управляющий**



## ПРИЛОЖЕНИЯ

госуслуги

### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4360074940

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	58:14:0250301:920

#### Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	58:14:0250301
Дата присвоения кадастрового номера	25.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Иной номер 58:14:02:16:1:0:22: , Условный номер 58:14:02:16:1:0:22: , Инвентарный номер 6032 , Инвентарный номер 6032
Адрес (местоположение)	Пензенская область, р-н. Кузнецкий, рп. Верховзим, ул. Овражная, д. 1, кв. 22
Площадь, м²	56.9
Номер, тип этажа	Этаж 02
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира, состоящая из двух жилых комнат.
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	981539.23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	58:14:0250301:658
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



Лист 1 из 5

Данные актуальны на 17.07.2024

госуслуги

### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4360074940

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	58:14:0250301:920
Сведения о правах	<p>отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Петрова Татьяна Борисовна, 12.11.1974</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/4, 58-29/14-21/1999-132, 22.04.1999</p> <p>Документы-основания: Договор на передачу квартир(домов) в собственность граждан номер 152 03.11.1998</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Петров Николай Петрович, 14.03.1968, РФ, СНИЛС 006-121-827 97, Паспорт гражданина СССР VI-ЖЕ 657195 выдан 24.04.1984 ОВД Кузнецкого РИК Пензенской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/4, 58-29/14-21/1999-132, 22.04.1999</p> <p>Документы-основания: Договор на передачу квартир(домов) в собственность граждан номер 152 03.11.1998</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>



Лист 3 из 5

Данные актуальны на 17.07.2024





