



**Финансовый управляющий
Горовенко Василий Викторович
ИНН 720204638940, СНИЛС 109-571-153 56
Некоммерческое партнерство
«Сибирская гильдия антикризисных управляющих»**

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности Пономареву С.А., признанному несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Тюменской области (Решение по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022 г.)

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Пункт 2. Статьи 213.26 ФЗ № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в ред. от 01.01.2018 года.
Оценку провел:	Финансовый управляющий Горовенко Василий Викторович
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	625000, г. Тюмень, ул. Советская д. 124, кв. 125
ПЕРИОД ОЦЕНКИ:	30.08.2022
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	30.08.2022
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА:	01-2022

Тюмень 2022

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Раздел	Стр.
1.	Описание процедуры оценки	3
2.	Применяемые стандарты оценки	5
3.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	5
4.	Сведения об оценщике	6
5.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
6.	Основные факты и выводы	7
7.	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8.	Факторы, оказывающие влияющие на величину ликвидационной стоимости	9
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	9
10.	Список использованных источников	13
11.	Приложение	14

1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1.

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее на праве личной собственности Пономареву С.А., признанному несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда Тюменской области от 12.05.2022
Имущественные права на объект оценки	Право личной собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для определения цены продажи имущества по договорам купли-продажи с целью формирования конкурсной массы и последующего удовлетворения требований кредиторов
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная стоимость объекта оценки
Дата составления отчета об оценке	30.08.2022
Срок проведения оценки	30.08.2022
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	
Выводы и заключения, ограничения и пределы применения полученного результата, сделанные Оценщиком в настоящем отчете: 1. Изложенные в отчете ограничения, условия и допущения являются неотъемлемой частью единого документа отчета об оценке. 2. Оценка осуществляется по состоянию на дату оценки. 3. Оценщик основывался на том, что информация, предоставленная Заказчиком, является точной и правдивой, руководствовался общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки. 4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 5. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо, Оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов. 6. В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, а также использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения. 7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.	

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

8. Предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке.

9. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

10. Был проведен осмотр объекта оценки. При составлении отчета об оценке Оценщик использовал представленные Заказчиком данные.

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

12. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

13. Мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

14. Рыночная, ликвидационная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ч.2 ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

15. В отчете об оценке итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления (п. 14 ФСО № 3).

16. Заключение о стоимости, содержащейся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

17. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда..

18. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

19. Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

20. Оценщик не занимается определением параметров Объекта оценки и его частей/элементов и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

21. От Оценщика не требуется в данном отчете приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 23 декабря 2015 года.

Обоснование использования стандартов. Федеральные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности, поскольку:

во-первых, согласно ст.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности»;

во-вторых, в соответствии со ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является»;

в-третьих, согласно ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): отчет об оценке объекта оценки составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком изложены в Разделе 1 данного отчета. Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
2. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты округлены с точностью до одной сотой с целью избегания «наращения» ошибки итогового результата.
3. Пользователи отчета не могут отказать в признании и применении отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа,

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей.¹

4. Анализ и заключение ограничены изложенными допущениями и условиями.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте, и действует непредвзято по отношению к лицам, участвующим в деле о банкротстве участвующим сторонам.

6. Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), стандартами ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», ССО РОО от 23 декабря 2015 года, а также согласно п.2 ст. 213.26 ФЗ № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции от 01.01.2018 г.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество:	Горовенко Василий Викторович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	нет
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Свидетельство о сдаче теоретического экзамена по единой программе подготовки арбитражных управляющих, регистрационный номер 11/022933, серия АД, номер 9890
Место нахождения оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Советская д. 124, кв. 125
Организационно-правовая форма и полное наименование Исполнителя:	Финансовый управляющий Горовенко Василий Викторович
ИНН	720204638940
СНИЛС:	109-571-153 56
Информация о степени участия Оценщика в оценке	100%

¹Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/047<http://base.garant.ru/8188644/>

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Другие специалисты и организации к проведению оценки объекта оценки не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки объекта оценки является решение Арбитражного суда Тюменской области от 16.05.2022 о признании несостоятельной (банкротом) Пономарева Сергея Александровича и назначении финансовым управляющим Горovenko В.В.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 6.2.1.

Объект оценки:	Недвижимое имущество Пономарева С.А., находящееся в личной собственности. Имущество было выявлено финансовым управляющим в результате описи имущества должника.
Имущественные права на объект оценки:	Право личной собственности
Правообладатель	Пономарев С.А..
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки):	30.08.2022 г.
Дата составления отчета:	30.08.2022 г.

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При проведении оценки за основу стоимости недвижимого имущества была взята его рыночная стоимость. Затратный и доходный метод не применялся. Результаты применения сравнительного метода оценки отражены в таблице

6.3.1. При проведении сравнения была определена средняя стоимость одного квадратного метра на сопоставимые по площади и назначению объекты недвижимости по данным сайта Агентства недвижимости «Этажи» <https://www.etagi.com/>, которая составила **98 112 за 1 кв.м.**

Таблица 6.3.1.

Наименование имущества	Результат применения сравнительного метода оценки, сумма в руб.
Здание (жилое строение), 263,4 кв. м. + Земельный участок (кадастровый №72:23:0207002:1764), 848 кв. м.	25 842 700,80

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки.

Предоставленные для работы над оценкой Заказчиком исходные данные считаются достоверными и полными для проведения оценочных процедур. Кроме того, Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми.

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения информации и дате ее подготовки».

Таблица 7.1.2.

Перечень данных	Источники получения
Информация о перечне имущества, находящегося в собственности Пономарев С.А..	Сведения предоставлены (получены): 1. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 2. Опись имущества должника от 01.06.2022 г.
Рыночная, ликвидационная информация	Анализ рынка произведен посредством интернет-сайтов и/или печатных изданий специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту отчета.

Таким образом, можно сделать вывод, что информация, предоставленная Заказчиком, государственными органами, полученная в ходе визуального осмотра имущества при проведении инвентаризации и анализа рынка, является достаточной для проведения оценки. Аудиторская и иная проверка предоставленного материала не проводилась.

7.2. Описание объекта оценки

Согласно имеющимся документам, недвижимое имущество согласно описи принадлежит на праве собственности Пономареву С.А. и находится в личной собственности.

Решением Арбитражного суда Тюменской области по делу А70-19643/2021 от 16.05.2022 г. Пономарев С.А.. признан банкротом, в отношении него была введена процедура реализации имущества.

Согласно требованиям п. 2 ст. 213.26 ФЗ № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в ред. от 01.01.2018 г. финансовый управляющий проводит оценку имущества должника, включенного в конкурсную массу самостоятельно на основании решения.

На основании п.п. 1.2. ст. 218 Гражданского кодекса РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на имущество, которое имеет

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно ст. 219 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно ст. 256 Гражданского кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества.

В процессе инвентаризации имущества финансовому управляющему были представлены документы, позволившие ему идентифицировать и описать имущество, принадлежащее на праве личной собственности Пономарева С.А.

8. ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯЮЩИЕ НА ВЕЛИЧИНУ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

8.1. Вынужденный характер реализации объекта оценки.

Вынужденный характер реализации объекта оценки заключается в необходимости его продажи для удовлетворения требований кредиторов рамках процедуры банкротства гражданина – реализация имущества гражданина, введенной в отношении Пономарева С.А.. решением Арбитражного суда Тюменской области от 16 мая 2022 г.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Этапы проведения оценки. В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки включает следующие этапы:

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

9.1. Общие понятия оценки, подходы к оценке

В настоящем отчете оценке подлежит рыночная, ликвидационная стоимость объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20 мая 2015 года.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости: «... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Вместе с тем, в дополнение к понятию рыночная стоимость было использовано понятие ликвидационной стоимости, ввиду того, что реализация объекта оценки будет осуществляться в процедуре банкротства гражданина. Понятие ликвидационной стоимости содержится в ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. от 03.07.2016): под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки с достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины, закрепленные Федеральным стандартом оценки ФСО № 1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297):

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО № 2.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и иным характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (п.11 ФСО № 1). При определении рыночной стоимости имущества возможно использование всех трех указанных методологических подходов. Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Пунктом 11 ФСО № 1 установлено, что «при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели, и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком». Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1). В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО № 1). К таким методам относятся: метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж); метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий: подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности; определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице; сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых; приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к оцениваемому объекту.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется в случае, когда имеется обширная (статистически значимая) база данных по недвижимости аналогичного назначения, включающая достоверную информацию по ценам объектов и их ценообразующим параметрам.

9.2. Обоснование выбора примененных оценщиком подходов к оценке

При проведении оценки объекта оценки Оценщик руководствовался Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297-299

Таблица 9.2.1.

Обоснование выбора примененных методов оценки в рамках подходов № п/п	Объект оценки	Примененные подходы и методы оценки	Обоснование выбора подхода
1.	Согласно таблице № 6.3.1 настоящего отчета об оценке	Сравнительный подход	Наличие достоверной и достаточной ценовой информации о предложениях и значениях ценообразующих факторов по объектам, имеющих абсолютное сходство по физическим и экономическим характеристикам

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения примененного метода расчета стоимости объекта оценки. При определении стоимости объекта оценки и выборе метода оценки принимались во внимание: вид объекта оценки; наличие методических рекомендаций для оценки соответствующего вида имущества; предполагаемое использование результатов оценки; вид стоимости, подлежащий определению; допущения и ограничительные условия.

9.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода

Таблица 9.3.1.

Обоснование отказа от применения подходов к оценке № п/п	Объект оценки	Подход к оценке, не использованный в расчетах	Обоснование отказа от применения подхода
1.	Согласно таблице № 6.3.1 настоящего отчета об оценке	1. Доходный 2. Затратный	1) Отсутствие достаточной и достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. 2) Применение затратного подхода невозможно, поскольку, во-первых, строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Во-вторых, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. В-третьих, согласно

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

			п/п «а» п.24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».
--	--	--	--

9.3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке включал следующую последовательность действий:

1. Проведение анализа рыночной ситуации и отбор информации об объектах – аналогах.
2. Определение подходящих единиц сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Подпись оценщика, который провел оценку :

**Финансовый управляющий
Горовенко Василий Викторович**

/ В.В. Горовенко/

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

I. Законодательные и нормативные акты по оценочной деятельности

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // <http://base.consultant.ru>
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст.3813.
3. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ // <http://base.consultant.ru>
4. Федеральный закон от 02.10.2007г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71450/470e5f9d8328c0f16fa6a463a014239d1b
5. Постановление Правительства РФ от 13 марта 2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» // <http://base.garant.ru/70889982/#ixzz3qu8DDidp>

6. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // <http://www.garant.ru>

7. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // <http://www.garant.ru>

8. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» // <http://www.garant.ru>

9. Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/047 // <http://base.garant.ru/8188644/>

10. Положение ЦБР от 26.03.2004 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» // <http://base.garant.ru/584458/>

II. Методология оценки объектов оценки:

1. Мнение экспертов комитета по оценочной деятельности ассоциации банков Северо-запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры, сложившейся в конце 2014 – начале 2015-го годов. // <http://yandex.ru/clck/jsredir?from>

2. Методическое руководство по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников (Стандарт оценки - СТО Федерального долгового центра при Правительстве РФ 13-05-98) // <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=256&Id=2097&mode=doc>.

3. Методические рекомендации «Оценка кредиторской и дебиторской задолженности», рекомендованные к применению Комиссией по методическому обеспечению оценочной деятельности Системы Независимого Контроля Оценочной Деятельности в Российской Федерации // <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/960>

4. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков»: АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ, Комитет по оценочной деятельности. – М., 2010 // <http://base.garant.ru/590454/>

5. Синеева О. Оценка прав требования // http://www.cfin.ru/appraisal/business/special-/chose_in_action.shtml

6. Современный экономический словарь Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с.

7. Статистический бюллетень Банка России № 10(281). Таб. 4.2.3. С. 119 // <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1610r.pdf>.

8. Тюков П.А., Лепешкина М.Н. Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков: юридическое обоснование состава объекта оценки, учет рисков при проведении оценки, методические подходы // Имущественные отношения в РФ. 2010. № 11 (110). С.97-111.

9. Финансово-кредитный энциклопедический словарь /Под общ. ред. д-ра экон. наук, проф. А.Г. Грязновой. - М.: Финансы и статистика, 2002. С. 292–293.

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

III. Интернет-источники:

1. <http://cornaudit.ru/publikatsii/zhurnal-dlya-sovremennogo-bukhgaltera/osobennosti-vzyskaniya-zadolzhennosti-v-khode-konkursnogo-proizvodstva-194>
2. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F_2016+%D0%B3.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d
3. <http://economy.gov.ru/>
4. <http://www.banki.ru/news/>
5. <http://www.cg-legal.ru/price/>

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ

При составлении раздела Приложения к отчету оценщик использовал следующую последовательность:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – Копии документов, подтверждающих квалификацию Исполнителя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – Материалы и распечатки, используемые при проведении оценки, размещенные в сети Интернет.

1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КВАЛИФИКАЦИЮ
ИСПОЛНИТЕЛЯ

1.1. Копия свидетельства о сдаче экзамена на арбитражного управляющего



Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

1.2. Копия справки об отсутствии лица в реестре дисквалифицированных лиц



Приложение № 3

УТВЕРЖДЕНА
приказом ФНС России
от 31.12.2014
№ НД-7-14/700@

**СПРАВКА
об отсутствии запрашиваемой информации**

« 02 » августа 2022 г. № 138
(дата)

ГОРОВЕНКО ВАСИЛИЙ ВИКТОРОВИЧ
(Ф.И.О.)

родившийся(аяся) « 24 » февраля 1976 г. место рождения Г.ТЮМЕНЬ

в Реестре дисквалифицированных лиц не значится

И.о. начальника



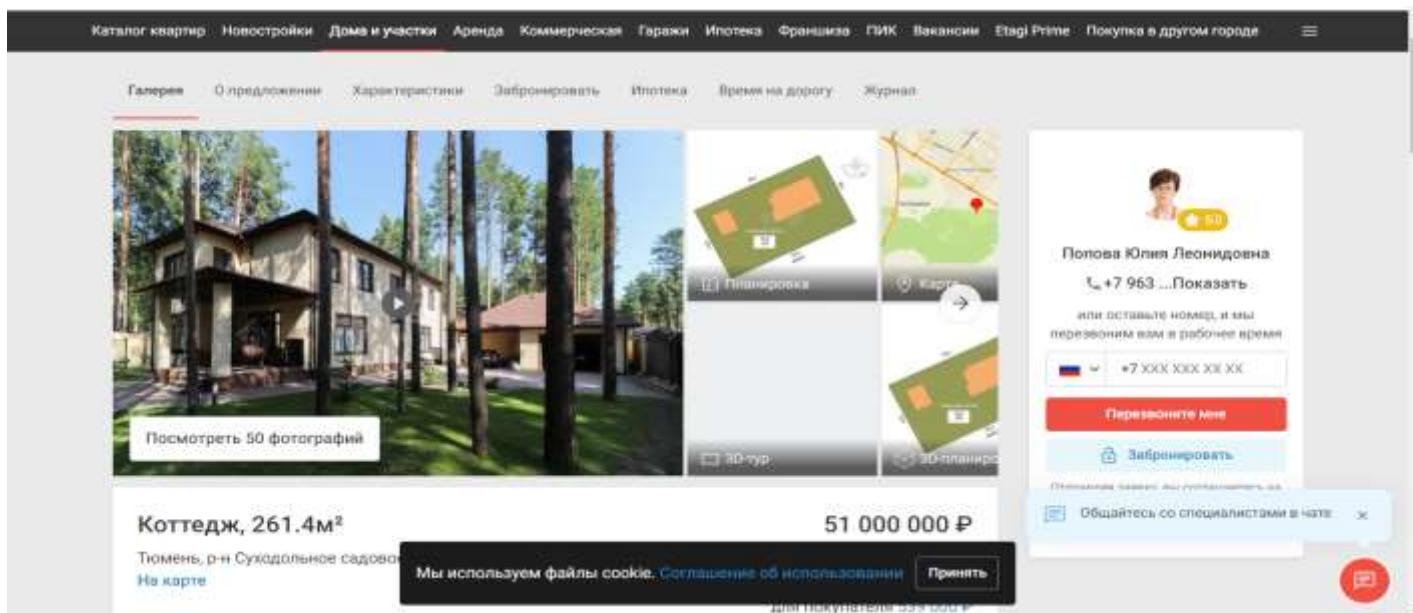
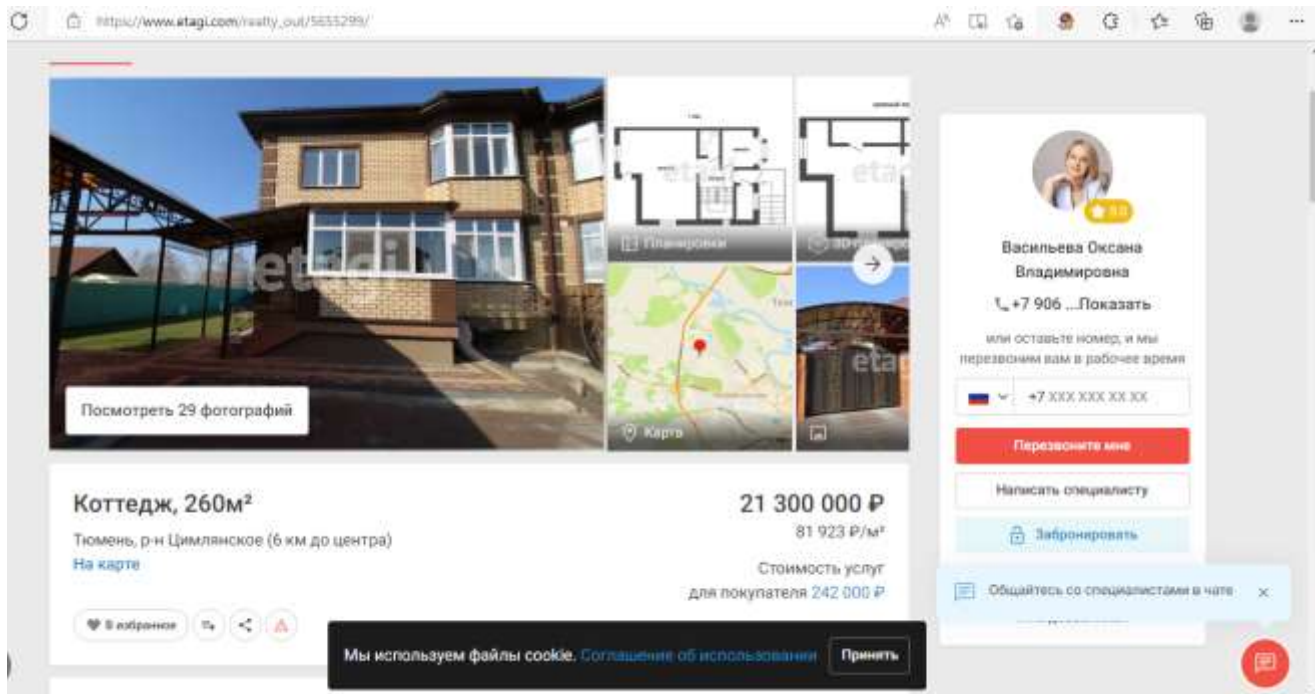
Кулешова Ж.А.
(Ф.И.О.)

Королева М.А.
(3452)29-62-71

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

1. Материалы и распечатки, используемые при проведении оценки, размещенные в сети Интернет.



Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

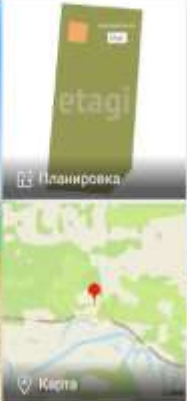
https://www.etagi.com/realty_out/4279679/

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека Франшиза ПИЖ Вакансии Etagi Prime Покупка в другом городе

Галерея 0 предложений Характеристики Забронировать Ипотека 0 районов Время на дорогу Журнал



Посмотреть 20 фотографий



Планировка 3D-планировка

Коттедж, 260м² 13 900 000 ₽

Салаирский тракт, р-н Решетников На карте

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

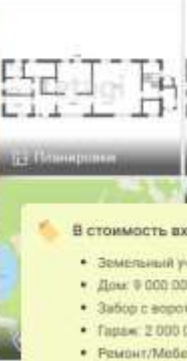
Баранов Артем Николаевич
+7 982 ...Показать
или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут
+7 XXX XXX XX XX
Перезвоните мне
Забронировать
Попытка связи не состоялась. мы
Общайтесь со специалистами в чате

https://www.etagi.com/realty_out/4999872/

Галерея 0 предложений Характеристики Забронировать Ипотека 0 районов Время на дорогу Журнал



Посмотреть 36 фотографий



Планировка 3D-планировка

В стоимость входит:

- Земельный участок: 4 000 000 ₽
- Дом: 9 000 000 ₽
- Забор с воротами: 1 000 000 ₽
- Гараж: 2 000 000 ₽
- Ремонт/Мебель: 2 000 000 ₽

Коттедж, 250.9м² 18 000 000 ₽

Велижанский тракт, р-н Штакульская (31.4 км до центра) На карте

71 742 ₽/м² Стоимость услуг

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Пельмский Владимир Александрович
+7 961 ...Показать
или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут
+7 XXX XXX XX XX
Перезвоните мне
Написать специалисту
Забронировать
Общайтесь со специалистами в чате
и мы перезвоним

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022

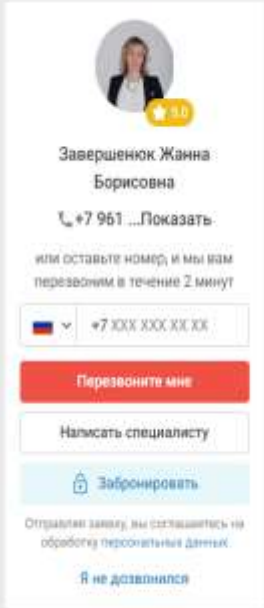
Галерея · О предложении · Характеристики · Забронировать · Ипотека · О районе · Время на дорогу · Журнал



Посмотреть 43 фотографии



Планировка · Карта · 3D-тур · 3D-планировка



Завершенюк Жанна Борисовна
+7 961 ...Показать
или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут
+7 XXX XXX XX XX
Перезвоните мне
Написать специалисту
Забронировать
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных.
Я не дозволился

Дом, 281.9м²
Московский тракт, д-н Московский (7.1 км до центра)
[На карте](#)

24 900 000 Р
~~25 000 000 Р~~
88 329 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 278 000 Р
[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное · + · - · 🚩

Отчет № 01-2022 об оценке объекта оценки: имущество, принадлежащее на праве собственности Пономареву Сергею Александровичу, признанному несостоятельным (банкротом) определением Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-19643/2021 от 12.05.2022