

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**  
**гр. Терешенкова Александра Николаевича**  
**Машанов Виктор Геннадиевич**

**Е-mail: mashanov.80@mail.ru**

**Адрес для корреспонденции:**

420141, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Юлиуса Фучика. д.82, кв.474

**Отчет об оценке имущества**  
**должника - гр. Терешенкова Александра Николаевича**  
**по состоянию на 24.03.2025г.**

**РАЗДЕЛ I. ИНФОРМАЦИЯ О ДОЛЖНИКЕ, ФИНАНСОВОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ.**

Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-33281/2023 от 30.09.2024г. должник Терешенков Александр Николаевич, (дата рождения: 15.05.1974 г., место рождения: г. Юрга Кемеровской области, ИНН 421807929082, регистрация по месту жительства: Московская обл., г. Истра, д. Падиково, тер. ДЗ Русская Деревня, ул. Восточная, д. 84А), признан несостоятельным(банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев до 30.03.2025 года. Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.10.2024г. по делу №А45-33281/2023 финансовым управляющим утвержден Машанов Виктор Геннадиевич (ИНН 164607590599 СНИЛС 054-100-968-20, Адрес для заявления кредиторами требований и направления корреспонденции финансовому управляющему: 420141, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.82 кв.474, член Союз "СРО «Гильдия арбитражных управляющих», 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004, ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098).

Согласно п. 1 и 3 ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

На основании изложенного, финансовым управляющим частично были получены сведения от должника и государственных регистрирующих органов о наличии (отсутствии) движимого и недвижимого имущества, а также финансовым управляющим совершен выезд по адресу места регистрации Должника. **По результатам выполнения указанных мероприятий, финансовым управляющим была составлена опись имущества должника – гр. Терешенкова Александра Николаевича.**

Согласно абз. 1 п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», **оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу, проводится финансовым управляющим самостоятельно**, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Во исполнение указанных требований ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также в целях подготовки Предложений о порядке, о сроках, об условиях и о начальной цене продажи имущества должника гр. Терешенкова А.Н., финансовым управляющим составлен настоящий отчет об оценке имущества гр. Терешенкова А.Н. по состоянию на 24.03.2025г.

**РАЗДЕЛ II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ.**

По результатам полученных от гос. органов сведений об отчужденном должником имуществе, а также выезда финансовым управляющим по месту нахождения имущества (Россия, Кемеровская область, г.Новокузнецк, Кузнецкий район, ул.Малоэтажная, №15, корпус 4), **было выявлено следующее имущество:**

п/п	Наименование	Собственность	Местоположение	Наличие обременений	Рыночная стоимость (Руб., без НДС)
1	Здание нежилое, кадастровый номер 42:30:0104035:1173, площадь 778.3 кв.м.	Общая долевая собственность 1/3	Россия, Кемеровская область, г.Новокузнецк, Кузнецкий район, ул.Малозэтажная, №15, корпус 4		1 548 990,82

### **РАЗДЕЛ III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.**

При определении рыночной стоимости имущества, финансовым управляющим использовался сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений.

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.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода финансовый управляющий использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости анализируется средняя стоимость квадратного метра аналогичных объектов недвижимости с таким же назначением, расположенных в данном регионе.

#### **3.1 Анализ предложений нежилых объектов недвижимости в г. Новокузнецке.**

##### Характеристики объекта оценки:

1/3 доли в здании нежилом, кадастровый номер 42:30:0104035:1173, площадь 778.3 кв.м., расположенном по адресу: Россия, Кемеровская область, г. Новокузнецк, Кузнецкий район, ул. Малозэтажная, №15, корпус 4. Здание обшито металлическим профлистом, предположительное назначение: складское хранение. Имеет ворота из такого же материала, окна отсутствуют. Отопление отсутствует. Наличие электричества установить не удалось.

Фотографии объекта оценки:













**Объекты со схожими характеристиками для сравнения:**

п/п	Наименование , характеристик и объекта	Фотографии объекта	Стоимость реализации
1	<p><b>Помещение свободного назначения - Склад, 2700 м<sup>2</sup></b>                      Подробнее:  <a href="https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_-_sklad_2700_m_4315119232?context=H4sIAAA_AAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkJ2OFRBcU9GMHFCRE5zMW8iO31aOj4dJgAAAA">https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_-_sklad_2700_m_4315119232?context=H4sIAAA_AAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkJ2OFRBcU9GMHFCRE5zMW8iO31aOj4dJgAAAA</a></p>		<p align="right">9 000 000 руб. (3 333 руб. за 1 кв.м.)</p>
	<p><b>Здание свободного назначения, 283.5 м<sup>2</sup></b>                      Подробнее:  <a href="https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_283.5_m_4120248906?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkJ2OFRBcU9GMHFCRE5zMW8iO31aOj4dJgAAAA">https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_283.5_m_4120248906?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkJ2OFRBcU9GMHFCRE5zMW8iO31aOj4dJgAAAA</a></p>		<p align="right">2 750 000 (9 700 руб. за 1 кв.м.)</p>

<p><b>Склад 276.6 кв.м.</b>          Подробнее:  <a href="https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/sklad_276.7_m_2187566170?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6lkJ2OFRBcU9GMHF CRE5zMW8iO3laOj4dJgAAAA">https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimosst/sklad_276.7_m_2187566170?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6lkJ2OFRBcU9GMHF CRE5zMW8iO3laOj4dJgAAAA</a></p>		<p>1 350 000          (4 879 руб.          за 1 кв.м.)</p>
--	---	--

**Вычисление рыночной стоимости.**

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. схожих объектов недвижимости в г. Новокузнецке составляет 5 970,67 руб.  $((3\ 333 + 9700 + 4879)/3 = 5970,67 \text{ руб.})$ . Таким образом, средняя рыночная стоимость предмета оценки целиком составляет 4 646 972,46 руб.  $(5\ 970,67 \text{ руб.} * 778,30 \text{ кв.м.} = 4\ 646\ 972,46 \text{ руб.})$ .

Стоимость 1/3 доли, принадлежащей Терешенкову А.Н. составляет 1 548 990,82 руб.  $(4\ 646\ 972,46 / 3 = 1\ 548\ 990,82 \text{ руб.})$ .

**Заключение:** Исходя из найденных финансовым управляющим аналогов объектов недвижимости находящихся в схожем состоянии и имеющих аналогичное назначение, **средняя рыночная стоимость предмета оценки:** 1/3 доли в здании нежилом, кадастровый номер 42:30:0104035:1173, площадь 778.3 кв.м., расположенном по адресу: Россия, Кемеровская область, г. Новокузнецк, Кузнецкий район, ул. Малоэтажная, №15, корпус 4, **составляет 1 548 990,82 руб.**

**Финансовый управляющий**  
**Терешенкова А.Н.**



**Машанов В.Г.**