

**Арбитражный управляющий
Сафонова Виктория Михайловна**

E-mail: arbitr35@mail.ru
тел./факс /8172/ 75-17-37
160000, г. Вологда, а/я 33

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об оценке от 30.09.2025г.**

**рыночной стоимости 1/4 доли в праве собственности на жилое
помещение, расположенное по адресу: Вологодская обл.,
Тотемский район, г. Тотьма, ул. Офицерская, д. 9, кв. 7,
принадлежащее гр. Соколовой Валентине Александровне**

*дело № А13-2466/2025
Арбитражный суд Вологодской области*

**г. Вологда
2025 год**

ФИО лица, составившего заключение	Сафонова Виктория Михайловна, финансовый управляющий имуществом гражданки Соколовой Валентины Александровны
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ИНН7705431418; ОГРН 1027700542209; 115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д.2, стр.1, подъезд 6, этаж 1, пом.85-94). Регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих Росреестра № 526
Контактная информация	тел. 8(8172)75-17-37, e-mail: arbitr35@mail.ru

1. СВЕДЕНИЯ О ДОЛЖНИКЕ.

ФИО	Соколова Валентина Александровна
Реквизиты	22.07.1994 года рождения; место рождения: пос. Михайловка Тотемского района, Вологодской обл.; адрес регистрации: Вологодская обл., Тотемский район, г. Тотьма, ул. Загородная, д. 35, кв. 1; ИНН 352536312453; СНИЛС №127-546-209 62

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТОВ	Соколова Валентина Александровна
ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	1/4 доли в праве на жилое помещение, расположенное по адресу: Вологодская обл., Тотемский район, г. Тотьма, ул. Офицерская, д. 9, кв. 7, кадастровый номер 35:14:0701001:874, площадь 35,9 кв.м.

3. Перечень документов, используемых при оценке и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для оценки были использованы следующие сведения и информация:

- Свидетельство о регистрации права собственности
- информация с сайтов сети Интернет.

4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения - для реализации имущества с целью погашения требований кредиторов должника.

Расчет стоимости земельного участка выполнен методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж. В случае применения данного метода сначала на соответствующем рынке недвижимости выявляется ряд фактических продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по совокупности множества показателей, включая целевое использование. Затем в объекты-аналоги вносятся поправки на различия между объектом оценки и каждым из сопоставимых участков. Полученные после внесения поправок результаты по каждому объекту сравнения согласуются между собой и выводится итоговая величина стоимости.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов сведём для наглядности в следующую таблицу:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи/ предложения, руб.	-	1 580 000,00	1 390 000,00	1 400 000,00
Тип цены	-	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Порядок предполагаемой продажи	рыночный	рыночный	рыночный	рыночный
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования предполагаемой сделки	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
Адрес	Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, г. Тотьма, ул. Офицерская, д. 9, кв. 7	Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, Тотьма, Офицерская ул., 10	Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, Тотьма, Успенская ул., 18/2	Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, Тотьма, Успенская ул., 18/1
Площадь, кв.м.	35,9	31,4	32,4	32,1

Дата продажи/ предложения	-	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025
Источник информации	-	https://www.avito.ru/totma/kvartiry/1-k_kvartira_314_m_33_et_7658489349?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OiJUTGJaUW9KaFdJMEJVQmRrIjt9D3pmXj8AAAA	https://www.avito.ru/totma/kvartiry/1-k_kvartira_324_m_23_et_7477578151?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/totma/kvartiry/1-k_kvartira_321_m_23_et_7431147693?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OiJUTGJaUW9KaFdJMEJVQmRrIjt9D3pmXj8AAAA
Значение единицы сравнения, руб./кв.м.	-	50318,47	42901,23	43613,70

Средняя стоимость квадратного метра составила 45 611,13 рублей ((50318,47+42901,23+43613,70)/3).

Площадь объекта оценки 35,9 кв.м.

Стоимость объекта оценки 1 637 439,57 рублей (45611,13*35,9).

Стоимость 1/4 доли Должника (округлено до целого числа) составила 4093560,00 рублей (1 637 439,57/4).

Стоимость объекта, определённая сравнительным подходом, составляет:

Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается
1/4 доли в праве на жилое помещение, расположенное по адресу: Вологодская обл., Тотемский район, г. Тотьма, ул. Офицерская, д. 9, кв. 7, кадастровый номер 35:14:0701001:874, площадь 35,9 кв.м.	409 360,00

Примечание: распечатка аналогов приведена в приложении № 1.

Вывод:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего гр-ну Соколовой Валентине Александровне, по состоянию на дату оценки «30» сентября 2025 года составляет: **409 360,00 рублей.**

Финансовый управляющий
гр. Соколовой В.А.



В.М. Сафонова

Сведения об объектах-аналогах

Аналог №1

https://www.avito.ru/totma/kvartiry/1-k_kvartira_314_m_33_et_7658489349?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUTGJaUW9KaFdMEJlVQmRlJt9D3pmXj8AAAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 31,4 м², 3/3 эт.

Добавить избранное Сравнить Добавить записку



О квартире

Количество комнат: 1	Ремонт: косметический
Общая площадь: 31,4 м²	Стоимость ремонта: от 359 000 Р за 31,4 м²
Площадь кухни: 10 м²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 3 из 3	Техника: стиральная машина, водонагреватель
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Санузел: совмещенный	
Окна: во двор	

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 19 февраля 2024
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, Тотма, Офицерская ул., 10

Скрыть карту

1 580 000 Р

50 318 Р за м²

История цены

В ипотеку от 18 174 Р/мес.
Посмотреть скидки

Реклама pro users

Станьте водителем такси Подробнее

Показать телефон
в хххххх-хх-хх

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Звонок: -7,37 тонн ОО

Подписаться на продавца

Аналог №2

https://www.avito.ru/totma/kvartiry/1-k_kvartira_324_m_23_et_7477578151?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 32,4 м², 2/3 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 32,4 м²

Площадь кухни: 12 м²

Жилая площадь: 14 м²

Этаж: 2 из 3

Высота потолков: 2,5 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Стоимость ремонта: от 370 000 Р за 32,4 м²

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, Тотыма,
Успенская ул., 18/2

[Скрыть карту](#)

1 390 000 Р

42 901 Р за м²

История цены

В ипотеку от 15 989 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решить проблему

Станьте водителем такси [Подробнее](#)



Показать телефон
в 300 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Вологда

Агентство

На Авито с 2015

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

[Я Помогаю](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Николаев Владимир

Аналог №3

https://www.avito.ru/totma/kvartiry/1-k_kvartira_321_m_23_et_7431147693?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIUTGJaUW9KaFdJMEJVQmRlJt9D3pmXj8AAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 32,1 м², 2/3 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



О квартире

Количество комнат: 1	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 32,1 м ²	Окна: во двор
Площадь кухни: 10 м ²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 16 м ²	Стоимость ремонта: от 367 000 Р за 32,1 м ²
Этаж: 2 из 3	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 2,5 м	Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Вологодская обл., Тотемский муниципальный округ, Тотма, Успенская ул., 18/1

[Скрыть карту](#)

1 400 000 Р

43 614 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 16 104 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решал проекты

Станьте водителем такси [Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
8 992 300-30-30

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Владис

Агентство

На Авито с 2013

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Бараникова Светлана Николаевна