

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 30.01.2024 по делу № А17-12158/2023 Мартынов Валерий Анатольевич (26.11.1982г.р., место рожд: гор. Иваново, адрес рег: 153040, Ивановская обл, Иваново г, Текстильщиков пр-кт, дом № 4В, квартира 44, СНИЛС06873758018, ИНН 370217663415) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Квартира, общая площадь: 62,7 кв.м, кадастровый номер: 37:24:040807:1079, адрес: Ивановская область, г.Иваново, ул. Летчика Захарова, д.27, кв.88. Доля в праве: 5/100. Дата оценки: 13.05.2024г.	256 100,00

Оценка стоимости Квартира, общая площадь: 62,7 кв.м, кадастровый номер: 37:24:040807:1079, адрес: Ивановская область, г.Иваново, ул. Летчика Захарова, д.27, кв.88. Доля в праве: 5/100 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 256 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Мартынова Валерия
Анатольевича

Мякишкова Юлия Николаевна



Таблица 1 – Расчет стоимости жилого помещения.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_35_et._3732892228	https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/3-k_kvartira_66_m_55_et._3901672855	https://www.avito.ru/ivanovo/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_25_et._3820830561
Стоимость кв.м		6 250 000,00	6 100 000,00	3 800 000,00
Общая площадь, кв.м	62,7	59	66	44
Стоимость, руб./кв.м		105 932,20	92 424,24	86 363,64
Адрес	Ивановская область, г.Иваново, ул. Летчика Захарова, д.27, кв.88	Ивановская обл., Иваново, ул. Володарского, 66 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, Ташкентская ул., 79А р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, ул. Благова, 42 р-н Фрунзенский
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		105 932,20	92 424,24	86 363,64
Дата действия цены	13.05.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		105 932,20	92 424,24	86 363,64
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,95	0,95	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 635,59	87 803,03	82 045,46
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 635,59	87 803,03	82 045,46
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 635,59	87 803,03	82 045,46
Общая площадь, кв.м	62,7	59,0	66,0	44,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,990	1,010	0,960
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		99 629,23	88 681,06	78 763,64
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	1,00
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		99 629,23	88 681,06	78 763,64
Этаж/Этажность дома	5/5	3/5	5/5	2/5
Поправочный коэффициент на этаж		0,97	1,00	0,97
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		96 640,35	88 681,06	76 400,73
Состояние отделочных работ	простая отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		0,92	0,92	1,00

Таблица 1 – Расчет стоимости жилого помещения.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		88 909,12	81 586,58	76 400,73
Кол-во внесенных корректировок		4	3	3
Весовые коэффициенты		2/7	3/8	3/8
Значение, рублей		24 247,94	29 667,85	27 782,08
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	81 698			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	5 122 500			
Рыночная стоимость 5/100 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	256 100			

Копии документов

64184 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

Денис

26.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-11077618

На основании запроса от 19.04.2024, поступившего на рассмотрение 19.04.2024, сообщаем, что правообладателю Мартынов Валерий Анагольевич; дата рождения: 26.11.1982; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 24 03 № 804294 от 30.04.2003 выдан: Отделом внутренних дел Ленинского района города Иваново; СНИЛС: 068-737-580 18; адрес места жительства или места пребывания: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт. Текстильщиков, д. 4в, кв. 44., в период с 01.01.2020 по 19.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	37:24:040807:1079
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Летчика Захарова, д. 27, кв. 88
		Площадь:	62.7
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 5/100
		дата государственной регистрации:	11.11.2014
		номер государственной регистрации:	37-37-01/280/2014-601
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, выдан 08.11.2014 Дополнительное соглашение к договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру от 08.11.2014 г., выдан 05.12.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1		вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	37-37-01/280/2014-601
2	Получатель выписки		Крыловский Сергей Николаевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Мякишковой Юлии Николаевны

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области Отделение ГБУ НО "Уполномоченный МЦ" Советского района города Нижнего Новгорода, г. Нижний Новгород, пл. Советская, д.5, помещ. 101 ФИО (подпись) <i>Денис А.В.</i> Должность <i>Менеджер</i> Дата <i>24.04.2024</i> ч. <i>06</i> мин.	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ 

Фотографии

