

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 07.04.2025 по делу № А39-1258/2025 Ежов Егор Васильевич (05.05.2003г.р., место рожд: рп. Кемля Ичалковский р-н Респ. Мордовия Россия , адрес рег: Мордовия Респ, Кемля с, Романова ул, 18-2, СНИЛС16901856285, ИНН 131001668443) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Яцук Сергей Константинович (ИНН 744845373317, СНИЛС 16721752170, рег.номер 23369) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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	Земельный участок, кадастровый номер: 13:10:0101009:177, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Мордовия, Ичалковский район, с. Кемля, ул. Советская, д. 138, доля: 100.	184 400,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 13:10:0101009:177, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Мордовия, Ичалковский район, с. Кемля, ул. Советская, д. 138, доля: 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 – 184 400,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Ежова Егора Васильевича

Яцук Сергей Константинович

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<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/kemlya/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4709183634?context=H4sIAAAIAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kemlya/zemelye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2381138862?context=H4sIAAAIAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kemlya/zemelye_uchastki/uchastok_126_sot_izhs_4131458551?context=H4sIAAAIAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		200 000	210 000	150 000
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1500	1500	1260
Стоимость, руб./кв.м		133,33	140,00	119,05
Адрес	Республика Мордовия, Ичалковский район, с. Кемля, ул. Советская, д. 138	Республика Мордовия, Ичалковский р-н, с. Кемля	Республика Мордовия, Ичалковский р-н, с. Кемля, ул. Новосёлов	Республика Мордовия, Ичалковский р-н, с. Кемля, Молодёжная ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		133,33	140,00	119,05
Дата действия цены	30.04.2025г.	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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		133,33	140,00	119,05
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,33	131,60	111,91
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,33	131,60	111,91
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,33	131,60	111,91
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1 500,0	1 500,0	1 260,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,33	131,60	111,91
Назначение участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,33	131,60	111,91
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,33	131,60	111,91

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Пригодность для строительства и использования по назначению	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на пригодность для строительства и использования по назначению		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125,33	131,60	111,91
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125,33	131,60	111,91
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		41,78	43,87	37,30
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	122,95			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	184 400			