

Финансовый управляющий Петрова Михаила Юрьевича Мякишкова Юлия Николаевна  
454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10768, тел: +79823342362,  
эл. почта: yumyakishkova@mail.ru

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 05.11.2024 по делу № А68-11529/2023  
Петров Михаил Юрьевич (31.07.1963г.р., место рожд: г. Тула, адрес рег: Тульская обл, Заокский  
р-н, Антоновка д, 5, СНИЛС03112123972, ИНН 710403260208) (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: 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 самостоятельную оценку  
нижеуказанного имущества должника, которое включено в конкурсную массу:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Квартира, площадь: 51,1м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 300044 , РОССИЯ , г Тула, ул М.Горького, дом № 14, квартира 217, категория земель: Жилое, кадастровый номер: 71:30:010219:6249	1 141 000,00

Оценка стоимости Квартира, площадь: 51,1м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 300044 , РОССИЯ , г Тула, ул М.Горького, дом № 14, квартира 217, категория земель: Жилое, кадастровый номер: 71:30:010219:6249 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 – 1 141 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Петрова Михаила Юрьевича**

**Мякишкова Юлия Николаевна**



Таблица 1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_507_m_39_et_5009900731?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InNNMGPtREo3UjJyYVJHTHkiO30h99">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_507_m_39_et_5009900731?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InNNMGPtREo3UjJyYVJHTHkiO30h99</a>	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_89_et_7224775430?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InNNMGPtREo3UjJyYVJHTHkiO30hxCvJgAAAA">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_89_et_7224775430?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InNNMGPtREo3UjJyYVJHTHkiO30hxCvJgAAAA</a>	
Стоимость кв.м		5 100 000,00	4 925 000,00	5 090 000,00
Общая площадь, кв.м	51,1	53,0	50,7	52,0
Стоимость, руб./кв.м		96 226,42	97 140,04	97 884,62
Адрес	Тульская область, г. Тула, ул. М.Горького, д. 14, кв. 217	Тульская обл., Тула, ул. Пузакова, 60	Тульская обл., Тула, ул. Максима Горького, 11	Тульская обл., Тула, ул. Луначарского, 61
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		96 226,42	97 140,04	97 884,62
Дата действия цены	18.03.2025	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		96 226,42	97 140,04	97 884,62
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		88 528,31	89 368,84	90 053,85
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		88 528,31	89 368,84	90 053,85
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

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		88 528,31	89 368,84	90 053,85
Общая площадь, кв.м	51,1	53,0	50,7	52,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		88 528,31	89 368,84	90 053,85
Материал стен дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		88 528,31	89 368,84	90 053,85
Этаж/Этажность дома	4/9	6/9	3/9	8/9
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		88 528,31	89 368,84	90 053,85
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Поправочный коэффициент на состояние отделки		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		88 528,31	89 368,84	90 053,85
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		29 509,44	29 789,61	30 017,95
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>89 317</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения, руб.</b>	<b>4 564 000</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб.</b>	<b>1 141 000</b>			