

Финансовый управляющий Пустохайловой Ирины Павловны Королева Евгения Леонидовна
454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10764, тел: +79123230356, эл.
почта: korolevael74@mail.ru

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 14.01.2025 по делу № А06-11642/2024 Пустохайлова Ирина Павловна (23.11.1963г.р., место рожд: с. Водяно Добровеличковского р-на Кировоградской обл., адрес рег: Астраханская обл, Марфино с, Лермонтова ул,33- 1, СНИЛС05473162050, ИНН 300201365200) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - 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, 2 | Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 77,0 кв.м, кадастровый номер здания: 30:12:020968:195, назначение здания: жилое, площадь участка: 400,0 кв.м, кадастровый номер участка: 30:12:020968:3, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для эксплуатации жилого дома, адрес: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица 1-я Набережная, дом 30, доля в праве: 1/16. Дата оценки: 10.10.2025г. | 183 600,00 |

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 77,0 кв.м, кадастровый номер здания: 30:12:020968:195, назначение здания: жилое, площадь участка: 400,0 кв.м, кадастровый номер участка: 30:12:020968:3, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для эксплуатации жилого дома, адрес: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица 1-я Набережная, дом 30, доля в праве: 1/16 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 – 183 600,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Пустохайловой Ирины Павловны**

Королева Евгения Леонидовна

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/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_4635541671 | https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_izhs_2914644301 | https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_izhs_4269931112 |
| Стоимость кв.м | | 1 590 000,00 | 2 500 000,00 | 1 700 000,00 |
| Общая площадь, кв.м | 400,0 | 400,00 | 650,00 | 380,00 |
| Стоимость, руб./кв.м | | 3 975,00 | 3 846,15 | 4 473,68 |
| Адрес | Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица 1-я Набережная, дом 30 | Астраханская обл., Астрахань, ул. Криворотова, 149 р-н Ленинский | Астраханская обл., Астрахань, ул. Пархоменко, 133 р-н Ленинский | Астраханская обл., Астрахань, Карагалинская ул., 15А р-н Ленинский |
| Поправочный коэффициент на местоположение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 975,00 | 3 846,15 | 4 473,68 |
| Дата действия цены | 10.10.2025г. | 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 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 975,00 | 3 846,15 | 4 473,68 |
| Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений) | | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 736,50 | 3 615,38 | 4 205,26 |
| 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 | | 3 736,50 | 3 615,38 | 4 205,26 |
| 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 | | 3 736,50 | 3 615,38 | 4 205,26 |
| Общая площадь, кв.м | 400,0 | 400,0 | 650,0 | 380,0 |
| Поправочный коэффициент на масштаб | | 1,000 | 1,040 | 1,000 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 736,50 | 3 760,00 | 4 205,26 |
| 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 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 736,50 | 3 760,00 | 4 205,26 |
| Вид разрешенного использования | для эксплуатации жилого дома | для эксплуатации жилого дома | для эксплуатации жилого дома | для эксплуатации жилого дома |
| Поправочный коэффициент на назначение участка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 736,50 | 3 760,00 | 4 205,26 |
| Наличие коммуникаций | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

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> |
|--|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 736,50 | 3 760,00 | 4 205,26 |
| 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 | | 3 736,50 | 3 760,00 | 4 205,26 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 1 | 2 | 1 |
| Весовые коэффициенты | | 2/5 | 1/5 | 2/5 |
| Значение, рублей | | 1 494,60 | 752,00 | 1 682,10 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | 3 928,70 | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.) | 1 571 500,00 | | | |
| Рыночная стоимость 1/16 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.) | 98 200,00 | | | |

Таблица 2 – Расчет стоимости единого объекта недвижимости (здание с занимаемым земельным участком).

| <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/astrahan/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_88_m_na_uchastke_5_sot_3839380848 | https://www.avito.ru/astrahan/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_637_m_na_uchastke_69_sot_3853274131 | https://www.avito.ru/astrahan/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_6_sot_3945046208 |
| Стоимость кв.м | | 3 600 000,00 | 4 200 000,00 | 4 000 000,00 |
| Общая площадь, кв.м | 77,0 | 88 | 63,7 | 64 |
| Адрес | Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица 1-я Набережная, дом 30 | Астраханская обл., Астрахань, посёлок Янго-Аул, 1-я Набережная ул. р-н Ленинский | Астраханская обл., Астрахань, ул. Пархоменко, 77 р-н Ленинский | Астраханская обл., Астрахань, Владимирский пер., 35 р-н Ленинский |
| Поправочный коэффициент на местоположение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 3 600 000,00 | 4 200 000,00 | 4 000 000,00 |
| Дата действия цены | 10.10.2025г. | 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 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 3 600 000,00 | 4 200 000,00 | 4 000 000,00 |
| Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений) | | 0,92 | 0,92 | 0,92 |
| Цена с учетом поправки, рублей | | 3 312 000,00 | 3 864 000,00 | 3 680 000,00 |
| Площадь занимаемого земельного участка, кв.м. | 400,0 | 500 | 690 | 600 |
| Стоимость занимаемого земельного участка, рублей | | 1 964 352 | 2 710 806 | 2 357 222 |
| Стоимость улучшения, рублей | | 1 347 648 | 1 153 194 | 1 322 778 |
| Цена улучшения, рублей за 1 кв.м. | | 15 314,18 | 18 103,52 | 20 668,40 |
| 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 | | 15 314,18 | 18 103,52 | 20 668,40 |
| 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 | | 15 314,18 | 18 103,52 | 20 668,40 |
| Общая площадь, кв.м | 77,0 | 88,0 | 63,7 | 64,0 |
| Поправочный коэффициент на масштаб | | 1,02 | 0,97 | 0,97 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 15 620,46 | 17 560,41 | 20 048,35 |
| Материал стен дома | смешанные | дерево | дерево | дерево |
| Поправочный коэффициент на материал стен дома | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 15 620,46 | 17 560,41 | 20 048,35 |
| Состояние отделочных работ | простая отделка | простая отделка | простая отделка | простая отделка |
| Поправочный коэффициент на состояние отделочных | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| <i>Показатели</i> | <i>Объект оценки</i> | <i>Аналог 1</i> | <i>Аналог 2</i> | <i>Аналог 3</i> |
|--|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| работ | | | | |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 15 620,46 | 17 560,41 | 20 048,35 |
| Физическое состояние | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Поправочный коэффициент на физическое состояние | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей | | 15 620,46 | 17 560,41 | 20 048,35 |
| Кол-во внесенных корректировок | | 3 | 3 | 3 |
| Весовые коэффициенты | | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| Значение, рублей | | 5 206,82 | 5 853,47 | 6 682,78 |
| Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м | 17 743,07 | | | |
| Рыночная стоимость жилого здания, руб. (округл.) | 1 366 200,00 | | | |
| Рыночная стоимость 1/16 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.) | 85 400,00 | | | |
| Рыночная стоимость 1/16 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.) | 98 200,00 | | | |
| Рыночная стоимость 1/16 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости (здание с занимаемым земельным участком), руб. | 183 600,00 | | | |