

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 28.01.2025 по делу № А60-73764/2024 Лаптева Марина Владимировна (Никитина Марина Владимировна) (12.07.1986г.р., место рожд: ст. Ферма Пермского р-на Пермской обл., адрес рег: Свердловская обл, Глядены-Санаторий п, Лесная ул, 6-1, СНИЛС11965170166, ИНН 663301450035) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Долгополова Марина Андреевна (ИНН 746002005899, СНИЛС 16452497384, рег.номер 23259) - 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, руб.
1	Жилой дом, дача, площадь: 54м ² , адрес (местонахождение): Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Сухой Лог, поселок Глядены-Санаторий, ул. Лесная, №9Б, кадастровый номер: 66:63:0901001:246, доля 6/20	491 000,00

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 54м², адрес (местонахождение): Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Сухой Лог, поселок Глядены-Санаторий, ул. Лесная, №9Б, кадастровый номер: 66:63:0901001:246 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 – 491 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Лаптевой Марины
Владимировны



Долгополова Марина Андреевна

Таблица 1

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/suhoy_log/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3538433433?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/suhoy_log/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3063798062?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/suhoy_log/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1939819176?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Стоимость кв.м		110 000,00	150 000,00	230 000,00
Общая площадь, кв.м	1 331,0	1100	1300	2000
Стоимость, руб./кв.м		100,00	115,38	115,00
Адрес	Свердловская область, Сухоложский район, поселок Гляден-Санаторий, улица Лесная, № 9Б	Свердловская обл., г.о. Сухой Лог, с. Рудянское, ул. Будённого	Свердловская обл., г.о. Сухой Лог, с. Рудянское, Дачная ул.	Свердловская обл., г.о. Сухой Лог, с. Рудянское
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		100,00	115,38	115,00
Дата действия цены	Июнь 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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		100,00	115,38	115,00
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>		94,00	108,46	108,10
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>		94,00	108,46	108,10

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
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>		<i>94,00</i>	<i>108,46</i>	<i>108,10</i>
Общая площадь, кв.м	1 331,0	1 100,0	1 300,0	2 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>94,00</i>	<i>108,46</i>	<i>108,10</i>
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>		<i>94,00</i>	<i>108,46</i>	<i>108,10</i>
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства (строительство жилого дома)	для индивидуального жилищного строительства (строительство жилого дома)	для индивидуального жилищного строительства (строительство жилого дома)	для индивидуального жилищного строительства (строительство жилого дома)
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>94,00</i>	<i>108,46</i>	<i>108,10</i>
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>94,00</i>	<i>108,46</i>	<i>108,10</i>
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>94,00</i>	<i>108,46</i>	<i>108,10</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		31,33	36,15	36,03
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	103,52			

Таблица 2

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/kuri/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_10_sot_7394524980?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kuri/doma_dach_i_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_6_sot_3813719137?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/suhoy_log/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_5_sot_3368072132?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		2 200 000,00	2 200 000,00	1 900 000,00
Общая площадь, кв.м	54,00	72	81	70
Адрес	Свердловская область, Суходожский район, поселок Гляден-Санаторий, улица Лесная, № 9Б	Свердловская обл., муниципальный округ Сухой Лог, д. Мельничная	Свердловская обл., г.о. Сухой Лог, с. Курьи, ул. Рудник Белая Глина	Свердловская обл., Сухой Лог, Центральная пл.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>2 200 000,00</i>	<i>2 200 000,00</i>	<i>1 900 000,00</i>
Дата действия цены	Июнь 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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>2 200 000,00</i>	<i>2 200 000,00</i>	<i>1 900 000,00</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>2 068 000,00</i>	<i>2 068 000,00</i>	<i>1 786 000,00</i>
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	1 331,0	1000	600	500
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		103 520	62 112	51 760
Стоимость улучшения, рублей		1 964 480	2 005 888	1 734 240
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		27 284,44	24 764,05	24 774,86

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>27 284,44</i>	<i>24 764,05</i>	<i>24 774,86</i>
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>		<i>27 284,44</i>	<i>24 764,05</i>	<i>24 774,86</i>
Общая площадь, кв.м	54,00	72,0	81,0	70,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,05	1,07	1,04
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>28 648,66</i>	<i>26 497,53</i>	<i>25 765,85</i>
Материал стен дома	Газоблоки	Пеноблоки	Пеноблоки	Пеноблоки
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,20	1,20
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>28 648,66</i>	<i>31 797,04</i>	<i>30 919,02</i>
Этажность дома	1	1	1	1
Поправочный коэффициент на этажность дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>28 648,66</i>	<i>31 797,04</i>	<i>30 919,02</i>
Коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Поправочный коэффициент на наличие/отсутствие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>28 648,66</i>	<i>31 797,04</i>	<i>30 919,02</i>
Состояние отделочных работ	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>28 648,66</i>	<i>31 797,04</i>	<i>30 919,02</i>

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Физическое состояние	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>28 648,66</i>	<i>31 797,04</i>	<i>30 919,02</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		3	4	4
Весовые коэффициенты		2/5	1/3	1/3
Значение, рублей		11 459,46	9 539,11	9 275,71
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	30 274,28			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	1 635 000,00			
Рыночная стоимость 6/20 доли в праве общей долевой собственности жилого здания руб. (округл.)	491 000,00			