

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.03.2025 по делу № А32-739/2025 Миронова Ирина Андреевна (Набойченко Ирина Андреевна) (20.06.1990г.р., место рожд: п. Ахтырский Абинского р-на Краснодарского края, адрес рег: Краснодарский край, Ахтырский пгт, Мельничная ул, 66, СНИЛС14577229690, ИНН 232308658961) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Камышева Елена Захаровна (ИНН 344344472394, СНИЛС 14988336225, рег.номер 22760) - 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.
2	Иное, площадь: 147,2м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 23:01:0804194:1028, земельный участок , площадь: 800м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 23:01:0804194:109	2 134 000,00

Оценка стоимости Иное, площадь: 147,2м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 23:01:0804194:1028, земельный участок , площадь: 800м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 23:01:0804194:109 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 – 2 134 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Мироновой Ирины Андреевны**

**Камышева Елена Захаровна**

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>		<a href="https://www.avito.ru/ahtyrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3900518486">https://www.avito.ru/ahtyrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3900518486</a>	<a href="https://www.avito.ru/ahtyrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4126589028">https://www.avito.ru/ahtyrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4126589028</a>	<a href="https://www.avito.ru/ahtyrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4052843216">https://www.avito.ru/ahtyrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4052843216</a>
Стоимость кв.м		800 000	950 000	900 000
Общая площадь, кв.м	800,00	1 000	1 000	1 000
Стоимость, руб./кв.м		800,00	950,00	900,00
Адрес	Краснодарский край, Абинский район, пгт Ахтырский, пер. Фестивальный, 8	Краснодарский край, Абинский р-н, Ахтырское городское поселение, пгт. Ахтырский, ул. Шевченко	Краснодарский край, Абинский р-н, Ахтырское городское поселение, пгт. Ахтырский, Малый пер., 7	Краснодарский край, Абинский р-н, Ахтырское городское поселение, пгт. Ахтырский, пер. Сибиряков, 3
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		800,00	950,00	900,00
Дата действия цены	Март 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>		800,00	950,00	900,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		736,00	874,00	828,00
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>		736,00	874,00	828,00
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>		736,00	874,00	828,00
Общая площадь, кв.м	800,00	1 000,0	1 000,0	1 000,0

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>736,00</i>	<i>874,00</i>	<i>828,00</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>736,00</i>	<i>874,00</i>	<i>828,00</i>
Вид разрешенного использования	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>736,00</i>	<i>874,00</i>	<i>828,00</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>736,00</i>	<i>874,00</i>	<i>828,00</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>736,00</i>	<i>874,00</i>	<i>828,00</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		245,33	291,33	276,00
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>812,67</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>650 000,00</b>			

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>		<a href="https://www.avito.ru/ahtyrskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_12_sot_3939871088">https://www.avito.ru/ahtyrskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_12_sot_3939871088</a>	<a href="https://www.avito.ru/ahtyrskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_1049_m_na_uchastke_10_sot_4167953814">https://www.avito.ru/ahtyrskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_1049_m_na_uchastke_10_sot_4167953814</a>	<a href="https://www.avito.ru/ahtyrskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_125_m_na_uchastke_7_sot_4145084888">https://www.avito.ru/ahtyrskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_125_m_na_uchastke_7_sot_4145084888</a>
Стоимость кв.м		5 000 000	4 500 000	8 500 000
Общая площадь, кв.м	147,20	100,0	104,9	125,0
Адрес	Краснодарский край, Абинский район, пгт Ахтырский, пер. Фестивальный, 8	Краснодарский край, Абинский р-н, Ахтырское городское поселение, пгт. Ахтырский, ул. Карла Маркса, 53	Краснодарский край, Абинский р-н, Ахтырское городское поселение, пгт. Ахтырский, ул. Гагарина, 21	Краснодарский край, Абинский р-н, Ахтырское городское поселение, пгт. Ахтырский, Железнодорожная ул., 12
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>5 000 000,00</i>	<i>4 500 000,00</i>	<i>8 500 000,00</i>
Дата действия цены	Март 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>5 000 000,00</i>	<i>4 500 000,00</i>	<i>8 500 000,00</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>4 600 000,00</i>	<i>4 140 000,00</i>	<i>7 820 000,00</i>
<i>Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.</i>	800,00	1 200	900	1 470
<i>Стоимость занимаемого земельного участка, рублей</i>		975 200	731 400	1 194 620
<i>Стоимость улучшения, рублей</i>		3 624 800	3 408 600	6 625 380
<i>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</i>		<i>36 248,00</i>	<i>32 493,80</i>	<i>53 003,04</i>

<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>36 248,00</i>	<i>32 493,80</i>	<i>53 003,04</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>36 248,00</i>	<i>32 493,80</i>	<i>53 003,04</i>
Общая площадь, кв.м	147,20	100,0	104,9	125,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,94	0,95	0,97
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>34 073,12</i>	<i>30 869,11</i>	<i>51 412,95</i>
Материал стен дома	Кирпич	Пеноблоки	Кирпич	Кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>34 073,12</i>	<i>30 869,11</i>	<i>51 412,95</i>
Степень готовности, %	26	100	100	100
Поправочный коэффициент на степень готовности		0,26	0,26	0,26
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>8 859,01</i>	<i>8 025,97</i>	<i>13 367,37</i>
Физическое состояние	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>8 859,01</i>	<i>8 025,97</i>	<i>13 367,37</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		4	4	4

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		2 953,00	2 675,32	4 455,79
<b>Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м</b>	<b>10 084,12</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)</b>	<b>1 484 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>650 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.</b>	<b>2 134 000,00</b>			