

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 21.01.2025 по делу № А68-13244/2024 Фатина Анастасия Владимировна (Жаркая Анастасия Владимировна) (04.08.1995г.р., место рожд: д. Избищи Новомосковского р-на Тульской обл., адрес рег: Тульская обл, Спасское с, Строительная ул, 3-21, СНИЛС13195992388, ИНН 711616029653) (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	Квартира, площадь: 57,3м², адрес (местонахождение): 301680, Тульская обл, Новомосковский р-н, Избищи д, Колхозная ул, дом № 28, квартира 2, категория земель: Жилое, кадастровый номер: 71:15:040607:176. Доля 1/3	372 400,00

Оценка стоимости Квартира, площадь: 57,3м², адрес (местонахождение): 301680, Тульская обл, Новомосковский р-н, Избищи д, Колхозная ул, дом № 28, квартира 2, категория земель: Жилое, кадастровый номер: 71:15:040607:176 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 1/3 доли – 372 400,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Фатиной Анастасии**  
**Владимировны**

**Яцук Сергей Константинович**



<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/lomintsevskiy/kvartiry/2-k_kvartira_359_m_11_et_4752111895">https://www.avito.ru/lomintsevskiy/kvartiry/2-k_kvartira_359_m_11_et_4752111895</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipki/kvartiry/2-k_kvartira_485_m_11_et_4436595099">https://www.avito.ru/lipki/kvartiry/2-k_kvartira_485_m_11_et_4436595099</a>	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_11_et_4248909309">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_11_et_4248909309</a>
Стоимость		870 000	975 000	650 000
Общая площадь, кв.м	57,3	35,9	48,5	31
Стоимость, руб./кв.м		24 233,98	20 103,09	20 967,74
Адрес	Тульская область, р-н. Новомосковский, д. Избищи, ул. Колхозная, д. 28, кв. 2	Тульская обл., Щёкинский р-н, сельское поселение Ломинцевское, пос. Ломинцевский, Торговая ул., 5	Тульская обл., Киреевский р-н, сельское поселение Приупское, пос. Головлинский, ул. Карла Маркса, 8	Тульская обл., муниципальное образование Новомосковск, с. Гремячее, ул. Астахова, 8
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		24 233,98	20 103,09	20 967,74
Дата действия цены	11.03.2025.	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		24 233,98	20 103,09	20 967,74
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		22 779,94	18 896,90	19 709,68
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		22 779,94	18 896,90	19 709,68
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00

Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		22 779,94	18 896,90	19 709,68
Общая площадь, кв.м	57,3	35,9	48,5	31,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,95	0,98	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		21 640,94	18 518,96	18 330,00
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		21 640,94	18 518,96	18 330,00
Этаж/Этажность дома	1/1	1/1	1/1	1/1
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		21 640,94	18 518,96	18 330,00
Физическое состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		21 640,94	18 518,96	18 330,00
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		7 213,65	172,99 <sup>6</sup>	6 110,00
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>19 497</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения, руб.</b>	<b>1 117 200</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб.</b>	<b>372 400</b>			