

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 20.03.2025 по делу № А72-1108/2025 Авдеева Светлана Владимировна (Лукичева Светлана Владимировна) (25.05.1986г.р., место рожд: с. Аристовка Инзенского р-на Ульяновской обл., адрес рег: Ульяновская обл, Инза г, Энгельса ул, 105, СНИЛС14229932161, ИНН 730601580178) (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, 2	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 39,6 кв.м, кадастровый номер здания: 73:04:030104:103, назначение здания: жилое, площадь участка: 805,0 кв.м, кадастровый номер участка: 73:04:030104:35, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: индивидуальное жилищное строительство, адрес: Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Железной Дивизии, д. 11, доля в праве: 1/4. Дата оценки: 31.03.2025г.	200 100,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 39,6 кв.м, кадастровый номер здания: 73:04:030104:103, назначение здания: жилое, площадь участка: 805,0 кв.м, кадастровый номер участка: 73:04:030104:35, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: индивидуальное жилищное строительство, адрес: Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Железной Дивизии, д. 11, доля в праве: 1/4 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 – 200 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Авдеевой **Светланы**
Владимировны

Яцук Сергей Константинович



Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._izhs_3184566469?context=H4sIAAAIAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._izhs_4601315658?context=H4sIAAAIAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2420504895?context=H4sIAAAIAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		300 000,00	350 000,00	335 000,00
Общая площадь, кв.м	805,0	950,00	980,00	1 000,00
Стоимость, руб./кв.м		315,79	357,14	335,00
Адрес	Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Железной Дивизии, д. 11	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Тихонова	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Тихонова, 6	Волгоградская обл., Фроловский р-н, Терновское сельское поселение, хутор Терновка
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		315,79	357,14	335,00
Дата действия цены	31.03.2025г.	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		315,79	357,14	335,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		293,68	332,14	311,55
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		293,68	332,14	311,55
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		293,68	332,14	311,55
Общая площадь, кв.м	805,0	950,0	980,0	1 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		293,68	332,14	311,55
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		293,68	332,14	311,55
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		293,68	332,14	311,55

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>
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		293,68	332,14	311,55
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		293,68	332,14	311,55
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		97,89	110,71	103,85
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	312,46			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	251 500,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	62 900,00			

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/doma_dachi_kottedzhi/dom_349_m_na_uchastke_15_sot._7201137746	https://www.avito.ru/inza/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot._4817897866?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IJJhbXo5S1l2bWJ0SUtHa2siO339kNE7JgAAAA	https://www.avito.ru/inza/doma_dachi_kottedzhi/dom_285_m_na_uchastke_15_sot._3219869188
Стоимость кв.м		975 000,00	1 300 000,00	980 000,00
Общая площадь, кв.м	39,6	34,9	50	28,5
Адрес	Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Железной Дивизии, д. 11	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, Санаторная ул., 6	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Алашеева, 74
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		975 000,00	1 300 000,00	980 000,00
Дата действия цены	31.03.2025г.	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		975 000,00	1 300 000,00	980 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		897 000,00	1 196 000,00	901 600,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	805,0	1 500	1 500	1 500
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		468 685	468 685	468 685
Стоимость улучшения, рублей		428 315	727 315	432 915
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		12 272,64	14 546,30	15 190,00
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		12 272,64	14 546,30	15 190,00
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		12 272,64	14 546,30	15 190,00
Общая площадь, кв.м	39,6	34,9	50,0	28,5
Поправочный коэффициент на масштаб		0,98	1,04	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		12 027,19	15 128,15	14 430,50
Материал стен дома	дерево	дерево	дерево	дерево

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		12 027,19	15 128,15	14 430,50
Состояние отделочных работ	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		12 027,19	15 128,15	14 430,50
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		12 027,19	15 128,15	14 430,50
Кол-во внесенных корректировок		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		4 009,06	5 042,72	4 810,17
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	13 861,95			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	548 900,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	137 200,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	62 900,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб. (округл.)	200 100,00			