

Финансовый управляющий Башкова Олега Александровича Долгополова Марина Андреевна
454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9532, тел: +79124705868,
эл. почта: mdolgopolova00@inbox.ru

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 20.01.2025 по делу № А60-64536/2024 Башков Олег Александрович (04.09.1987г.р., место рожд: г. Нефтеюганск Тюменской обл., адрес рег: Свердловская обл, Алапаевск г, Братьев Останиных ул, 53-59, СНИЛС11561509434, ИНН 860410040208) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). 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 произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Жилое здание, общая площадь: 40,5 кв.м, кадастровый номер: 66:32:0407002:137, адрес: Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Николая Кузнецова, д. 7. Доля в праве: 1/4. Дата оценки: 12.02.2025г.	280 600,00

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Башкова Олега Александровича**

Долгополова Марина Андреевна

Таблица – Расчет стоимости жилого помещения

<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/alapaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_58_m_na_ucha_stke_6_sot_4882278016?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOij4IjtzOjE2OijyQUJLTm0xTXpsUWpVOFlWljt9CjbsKD8AAAAA	https://www.avito.ru/alapaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_435_m_na_uhastke_18_sot_4546362975?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOij4IjtzOjE2OijrRUNqSHNIU3ZZMFBEa1JYIjt9DDIGgD8AAAAA	https://www.avito.ru/alapaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_394_m_na_uhastke_8_sot_4677977655?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOijSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOij4IjtzOjE2OijHZHVRSEhvbExsUDR0OU1lJt9sR7mzT8AAAAA
Стоимость кв.м		2 200 000,00	1 500 000,00	1 400 000
Общая площадь, кв.м	40,5	58,0	43,5	39,4
Стоимость, руб./кв.м		37 931,03	34 482,76	35 532,99
Адрес	Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Николая Кузнецова, д. 7	Свердловская обл., Алапаевск, ул. Старых Большевиков, 20	Свердловская обл., Алапаевск, ул. Токарей, 6	Свердловская обл., Алапаевск, ул. Почета
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 931,03	34 482,76	35 532,99
Дата действия цены	12.02.2025г.	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		37 931,03	34 482,76	35 532,99
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		34 896,55	31 724,14	32 690,35
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		34 896,55	31 724,14	32 690,35
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		34 896,55	31 724,14	32 690,35
Общая площадь, кв.м	40,5	58,0	43,5	39,4
Поправочный коэффициент на масштаб		1,04	1,01	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 292,41	32 041,38	32 690,35
Материал стен дома	Рубленые	дерево	дерево	дерево
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 292,41	32 041,38	32 690,35
Этаж/Этажность дома	1/1	1/1	1/1	1/1

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 292,41	32 041,38	32 690,35
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление печное	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление печное	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление печное	электроснабжение, водоснабжение, отопление центр.
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,95	0,95	0,90
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		34 477,79	30 439,31	29 421,32
Состояние отделочных работ	требуется проведение отделочных работ + ремонт кровли	простая отделка	требуется проведение отделочных работ	требуется проведение отделочных работ
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		0,80	0,93	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		27 582,23	28 308,56	27 361,83
Кол-во внесенных корректировок		4	4	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	2/5
Значение, рублей		8 274,67	8 492,57	10 944,73
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		27 712		
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)		1 122 300		
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)		280 600		