

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 30.10.2023 по делу № А82-12115/2023 Петрова Ирина Юрьевна (Белякова Ирина Юрьевна) (10.07.1968г.р., место рожд: гор. Рыбинск Ярославской обл., адрес рег: 152900, Ярославская обл, Рыбинский р-н, Рыбинск г, Захарова ул, дом № 45, квартира 2, СНИЛС 05104776835, ИНН 761012225738) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 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	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 117,1 кв.м, кадастровый номер здания: 76:20:120216:25, назначение здания: жилое, доля в праве: 135/1419, площадь участка: 1 419,0 кв.м, кадастровый номер участка: 76:20:120216:244, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для эксплуатации жилого дома, доля в праве: 135/1419, адрес: Ярославская область, г.Рыбинск, ул.Пищевиков, д.19	402 200,0

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 117,1 кв.м, кадастровый номер здания: 76:20:120216:25, назначение здания: жилое, доля в праве: 135/1419, площадь участка: 1 419,0 кв.м, кадастровый номер участка: 76:20:120216:244, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для эксплуатации жилого дома, доля в праве: 135/1419, адрес: Ярославская область, г.Рыбинск, ул.Пищевиков, д.19 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 – 402 200,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Петровой Ирины Юрьевны**

Мякишкова Юлия Николаевна

**Приложение. Расчетная таблица.
Земельный участок**

<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/rybinsk/zemelye_uchastki/uchastok_105_sot._izhs_3501947124	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_3202791248	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_3769282121
Стоимость кв.м		1 300 000	890 000	670 000
Общая площадь, кв.м	1 419,0	1 050	850	800
Стоимость, руб./кв.м		1 238,10	1 047,06	837,50
Адрес	Ярославская область, г.Рыбинск, ул.Пищевиков, д.19	Ярославская область, Рыбинск, Западный планировочный район, Прибрежный район, Книжная ул. р-н Западный	Ярославская область, Рыбинск, Заволжский планировочный район, район Заволжье-2, Карпунинская ул. р-н Заволжье-2	Ярославская обл., Рыбинск, Заволжский планировочный район, район Заволжье-1, Милошинская ул. р-н Заволжье-1
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		1 238,10	1 047,06	837,50
Дата действия цены	23.04.2024г.	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>		1 238,10	1 047,06	837,50
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		1 151,43	973,77	778,88
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>		1 151,43	973,77	778,88
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>		1 151,43	973,77	778,88
Общая площадь, кв.м	1 419,0	1 050,0	850,0	800,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	0,940	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		1 151,43	915,34	778,88
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>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		1 151,43	915,34	778,88
Вид разрешенного использования	для эксплуатации жилого дома	для эксплуатации жилого дома	для эксплуатации жилого дома	для эксплуатации жилого дома
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		1 151,43	915,34	778,88
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>		1 151,43	915,34	778,88
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>		1 151,43	915,34	778,88
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	2	1
Весовые коэффициенты		2/5	1/5	2/5
Значение, рублей		460,57	183,07	311,55
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	955,19			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	1 355 400			
Рыночная стоимость 135/1419 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	128 900			

Приложение. Расчетная таблица.
Единый объект оценки (здание с занимаемым земельным участком)

<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/rybinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_961_m_na_uchastke_15_sot._3647579109	https://www.avito.ru/rybinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_12_sot._3125196009	https://www.avito.ru/rybinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot._4073927826
Стоимость кв.м		4 190 000,00	2 560 000,00	2 980 000,00
Общая площадь, кв.м	117,1	96,10	50,00	60,00
Адрес	Ярославская область, г.Рыбинск, ул.Пищевиков, д.19	Ярославская обл., Рыбинск, Восточный планировочный район, посёлок Копаево, ул. Пищевиков, 15 р-н Восточный	Ярославская обл., Рыбинск, Заволжский планировочный район, район Заволжье-2, Полтининская ул., 2 р-н Заволжье-2	Ярославская обл., Рыбинск, Заволжский планировочный район, район Заволжье-1, Профсоюзная ул., 5 р-н Заволжье-1
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>4 190 000,00</i>	<i>2 560 000,00</i>	<i>2 980 000,00</i>
Дата действия цены	23.04.2024г.	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>4 190 000,00</i>	<i>2 560 000,00</i>	<i>2 980 000,00</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>3 854 800,00</i>	<i>2 355 200,00</i>	<i>2 741 600,00</i>
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	1 419,0	1 500	1 200	1 000
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		1 432 788	1 146 230	955 192
Стоимость улучшения, рублей		2 422 012	1 208 970	1 786 408
<i>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</i>		<i>25 203,04</i>	<i>24 179,39</i>	<i>29 773,47</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>25 203,04</i>	<i>24 179,39</i>	<i>29 773,47</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>25 203,04</i>	<i>24 179,39</i>	<i>29 773,47</i>
Общая площадь, кв.м	117,1	96,1	50,0	60,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,97	0,90	0,92
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>24 446,95</i>	<i>21 761,45</i>	<i>27 391,59</i>
Материал стен дома	Рубленые	Рубленые	Рубленые	Рубленые
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>24 446,95</i>	<i>21 761,45</i>	<i>27 391,59</i>
Этажность дома	имеется	имеется	имеется	имеется

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на этажность дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		24 446,95	21 761,45	27 391,59
Состояние отделочных работ	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		24 446,95	21 761,45	27 391,59
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		24 446,95	21 761,45	27 391,59
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		8 148,98	7 253,82	9 130,53
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	24 533,33			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	2 872 900,00			
Рыночная стоимость 135/1419 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	273 300,00			
Рыночная стоимость 135/1419 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	128 900,00			
Рыночная стоимость 135/1419 доли в праве общей долевой собственности на здание и 135/1419 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок), руб. (округл.)	402 200,00			