

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 27.11.2024 по делу № А06-7252/2024 Артамонова Анна Николаевна (Седова Анна Николаевна) (17.12.1967г.р., место рожд: г.Харабали Астраханской обл, адрес рег: Астраханская обл, Харабали г, Садовый пер,22, СНИЛС04045040901, ИНН 300700269894) (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, руб.
1	Иное, площадь: 34,7м ² , кадастровый номер: 30:10:110303:1840, земельный участок , площадь: 43м ² , кадастровый номер: 30:10:110303:200, право аренды земельного участка, площадь 40 м ² , кадастровый номер: 30:10:110303:1639, адрес: Астраханская область, р-н. Харабалинский, г. Харабали, кв-л. 1а, д. 25а	318 000,0

Оценка стоимости Иное, площадь: 34,7м², кадастровый номер: 30:10:110303:1840, земельный участок , площадь: 43м², кадастровый номер: 30:10:110303:200 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 – 318 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Артамоновой Анны Николаевны



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>		https://www.avito.ru/harabali/ze_melnye_uchastki/uchastok_49_sot_izhs_4223775109?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/kamyzyak/ze_melnye_uchastki/uchastok_184_sot_promnaznacheniya_4212153739?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_4161820266?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Стоимость кв.м		400 000	2 000 000	250 000
Общая площадь, кв.м	43,0	490	1840	300
Стоимость, руб./кв.м		816,33	1 086,96	833,33
Адрес	обл. Астраханская, р-н Харабалинский, г. Харабали, квартал №1 "А", №25а	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, Тихая ул., 1	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Образцово-Травино, Заводская ул., 77	Астраханская обл., Камызякский р-н, рп. Кировский, ул. Кирова
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		816,33	1 086,96	833,33
Дата действия цены	Июнь 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>		816,33	1 086,96	833,33
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,88	0,88	0,88
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		718,37	956,52	733,33
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>		718,37	956,52	733,33
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>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>		<i>718,37</i>	<i>956,52</i>	<i>733,33</i>
Общая площадь, кв.м	43,0	490,0	1 840,0	300,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,005	1,112	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>721,96</i>	<i>1 063,65</i>	<i>733,33</i>
Назначение участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (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>721,96</i>	<i>1 063,65</i>	<i>733,33</i>
Вид разрешенного использования	под строительство магазина	ИЖС	под строительство магазина	под строительство магазина
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,13	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>817,31</i>	<i>1 063,65</i>	<i>733,33</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>817,31</i>	<i>1 063,65</i>	<i>733,33</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>817,31</i>	<i>1 063,65</i>	<i>733,33</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>3</i>	<i>2</i>	<i>1</i>
Весовые коэффициенты		1/5	2/7	5/9
Значение, рублей		148,60	290,09	400,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	838,69			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	36 000,00			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/harabali/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._izhs_4223775109?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_184_sot._promnaznacheniya_4212153739?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/kamyzyak/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_4161820266?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Стоимость кв.м		400 000	2 000 000	250 000
Общая площадь, кв.м	40,0	490	1840	300
Стоимость, руб./кв.м		816,33	1 086,96	833,33
Адрес	обл. Астраханская, р-н Харабалинский, г. Харабали, квартал №1 "А", №25а	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, Тихая ул., 1	Астраханская обл., Камызякский р-н, с. Образцово-Травино, Заводская ул., 77	Астраханская обл., Камызякский р-н, рп. Кировский, ул. Кирова
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		816,33	1 086,96	833,33
Дата действия цены	Июнь 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		816,33	1 086,96	833,33
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,88	0,88	0,88
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		718,37	956,52	733,33
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		718,37	956,52	733,33
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		0,83	0,83	0,83
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>596,25</i>	<i>793,91</i>	<i>608,66</i>
Общая площадь, кв.м	40,0	490,0	1 840,0	300,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,005	1,112	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>599,23</i>	<i>882,83</i>	<i>608,66</i>
Назначение участка	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (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>599,23</i>	<i>882,83</i>	<i>608,66</i>
Вид разрешенного использования	дополнительно к существующему, для эксплуатации здания магазина	ИЖС	дополнительно к существующему, для эксплуатации здания магазина	дополнительно к существующему, для эксплуатации здания магазина
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,13	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>678,37</i>	<i>882,83</i>	<i>608,66</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>678,37</i>	<i>882,83</i>	<i>608,66</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>678,37</i>	<i>882,83</i>	<i>608,66</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>4</i>	<i>3</i>	<i>2</i>
Весовые коэффициенты		1/4	1/3	1/2
Значение, рублей		156,55	271,64	280,92
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	709,11			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. (округл.)	28 000,00			

Таблица 3

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/harabali/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_142.6_m_g_harabali_3459138467?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/volodarskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazh_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_55_m_4498020475?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/harabali/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_113.4_m_1360948160?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Стоимость, руб.		1 000 000	618 000	980 000
Общая площадь, кв.м	34,70	142,6	55,0	113,4
Адрес	обл. Астраханская, р-н Харабалинский, г. Харабали, квартал №1 "А", №25а	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, ул. Ленина, 1	Астраханская обл., Володарский р-н, с. Маково, Кольцевая ул., 1	Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали, ул. Комарова, 1
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		1 000 000,00	618 000,00	980 000,00
Дата действия цены	Июнь 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		1 000 000,00	618 000,00	980 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,88	0,88	0,88
Цена с учетом поправки, рублей		880 000,00	543 840,00	862 400,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	43,0	142	87	-
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		119 093	72 882	-
Стоимость улучшения, рублей		760 907	470 958	-
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		5 335,95	8 562,88	7 604,94

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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>5 335,95</i>	<i>8 562,88</i>	<i>7 604,94</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>5 335,95</i>	<i>8 562,88</i>	<i>7 604,94</i>
Общая площадь, кв.м	34,70	142,6	55,0	113,4
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>5 335,95</i>	<i>8 562,88</i>	<i>7 604,94</i>
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>5 335,95</i>	<i>8 562,88</i>	<i>7 604,94</i>
Этажность	1	1	1	1
Поправочный коэффициент на этажность дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>5 335,95</i>	<i>8 562,88</i>	<i>7 604,94</i>
Встроенное помещение/отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
Поправочный коэффициент на встроенное помещение/отдельно стоящее здание		1,00	1,00	1,11
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>5 335,95</i>	<i>8 562,88</i>	<i>8 449,93</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	3

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовые коэффициенты		3/8	3/8	1/4
Значение, рублей		2 000,98	3 211,08	2 112,48
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	7 324,54			
Рыночная стоимость здания руб. (округл.)	254 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	36 000,00			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. (округл.)	28 000,00			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (здание с занимаемым земельным участком), руб.	318 000,00			