

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 13.01.2025 по делу № А54-10189/2024 Щербаков Роман Владимирович (09.12.1976г.р., место рожд: с. Аделино Шиловский р-н Рязанская обл., адрес рег: Рязанская обл, Кораблино г, Заводская ул, 1-24, СНИЛС04437120931, ИНН 620600074821) (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	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Гараж, площадь здания: 23 кв.м, кадастровый номер здания: нет данных, площадь участка: 24 кв.м, кадастровый номер участка: 62:06:0010505:70, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения индивидуальных гаражей, адрес: Рязанская обл, р-н Кораблинский, г Кораблино, гаражный кооператив "Автомобилист", гараж №84, доля в праве: 1/2.	38 345,49

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 24м², адрес (местонахождение): 391200, Рязанская обл, Кораблинский р-н, Кораблино г, Автомобилист гск, 84, кадастровый номер: 62:06:0010505 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 – 38 345,49 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Щербакова
Владимировича

Романа

Яцук Сергей Константинович

Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: Гараж, площадь здания: 23 кв.м, кадастровый номер здания: нет данных, площадь участка: 24 кв.м, кадастровый номер участка: 62:06:0010505:70, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для размещения индивидуальных гаражей, адрес: Рязанская обл, р-н Кораблинский, г Кораблино, гаражный кооператив "Автомобилист", гараж №84, доля в праве: 1/2.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.02.2025 г.	10.02.2025 г.	07.02.2025 г.	18.02.2025 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/korablino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_4208474231	https://www.avito.ru/korablino/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4389193710	https://www.avito.ru/pronsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_1952383489
Цена предложения, руб.:		90 000,00	85 000,00	70 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	23	25	24	20
Параметр: площадь участка	24	25	24	20
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для размещения индивидуальных гаражей	Для размещения индивидуальных гаражей	Для размещения индивидуальных гаражей	Для размещения индивидуальных гаражей
Параметр: адрес	Рязанская обл, р-н Кораблинский, г Кораблино, гаражный кооператив "Автомобилист", гараж №84	Рязанская обл., Кораблинский муниципальный округ, Кораблино	Рязанская обл., Кораблинский муниципальный округ, Кораблино, мкр-н Ремонтомеханического завода	Рязанская обл., Пронский р-н, рп. Пронск
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		6,00	6,00	6,00
Цена после уторговывания, руб.:		84 600,00	79 900,00	65 800,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	23	25	24	20
Цена за удельную единицу, руб.:		3 384,00	3 329,17	3 290,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				3 334,39
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				76 690,97

Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	3 334,39
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (12% согласно данным https://statirelt.ru), руб.	9 202,91
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.	67 488,06

Таким образом, стоимость 1/ 2 доли имущества составит **38 345,49 руб.**

стоимость 1/ 2 доли здания составит **33 744,03 руб.**

стоимость 1/ 2 доли земельного участка составит **4 601,46 руб.**