

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 15.07.2024 по делу № А47-7321/2024 Мешкова Екатерина Сергеевна (20.05.1990г.р., место рожд: с.Сара Кувандыкского района Оренбургской обл., адрес рег: 462281, Оренбургская обл, Медногорск г, Крылова пер, дом № 1, корпус А, квартира 4, СНИЛС10688037162, ИНН 560603617807) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - 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	Нежилое помещение (здание), площадь: 14,7м ² , кадастровый номер: 56:41:0102066:896, земельный участок , площадь: 599,2м ² , кадастровый номер: 56:41:0102066:212	219 000,0

Оценка стоимости Нежилое помещение (здание), площадь: 14,7м², кадастровый номер: 56:41:0102066:896, земельный участок , площадь: 599,2м², кадастровый номер: 56:41:0102066:212 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 – 122 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Мешковой **Екатерины**
Сергеевны

Кайзер Оксана Викторовна

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/orsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_3839373591?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMVllhdjZoWEVKb1Z3Y1J0Ijt9SU1qNz8AAAAA	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._snt_dnp_4496_298725	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._snt_dnp_2374742930
Стоимость кв.м		150 000	130 000	150 000
Общая площадь, кв.м	599,20	1100	660	770
Стоимость, руб./кв.м		136,36	196,97	194,81
Адрес	Оренбургская область, г. Медногорск, с/т "Ясная поляна", д 59	Оренбургская обл., г.о. Орск, с. Ора, Каштановая ул.	Оренбургская обл., Оренбург, СНТ Пенсионер, Ягодная ул.	Оренбургская обл., Оренбург, СНТ Пенсионер, 757
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		136,36	196,97	194,81
Дата действия цены	Май 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>		136,36	196,97	194,81
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,45	181,21	179,23
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		125,45	181,21	179,23
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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>125,45</i>	<i>181,21</i>	<i>179,23</i>
Общая площадь, кв.м	599,2	1 100,0	660,0	770,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>125,45</i>	<i>181,21</i>	<i>179,23</i>
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>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>125,45</i>	<i>181,21</i>	<i>179,23</i>
Вид разрешенного использования	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства	Для коллективного садоводства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>125,45</i>	<i>181,21</i>	<i>179,23</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>125,45</i>	<i>181,21</i>	<i>179,23</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>125,45</i>	<i>181,21</i>	<i>179,23</i>
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		41,82	60,40	59,74
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	161,96			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	97 000,00			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/orsk/doma_dachi_kottedzhi/dacha_12_m_na_uchastke_6_sot.7337705724?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFb2NhbFByaW9yaXR5LjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsRTZtOHPjWUk4SXFmWjRKljt9m02jYD8AAAAA	https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_55_sot.2963465346?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFb2NhbFByaW9yaXR5LjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpUEtWbkFydU8zQ1AxQ1lxlj9WeQ7yD8AAAAA	https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_5_sot.7334675904?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFb2NhbFByaW9yaXR5LjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpUEtWbkFydU8zQ1AxQ1lxlj9WeQ7yD8AAAAA
Стоимость кв.м		180 000,00	235 000,00	250 000,00
Общая площадь, кв.м	14,70	12	15	15
Адрес	Оренбургская область, г. Медногорск, с/т "Ясная поляна", д 59	Оренбургская обл., Орск, СНТ № 2 Садовод	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Яблонька, Вишнёвая ул., 4	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Бытовик, 14-я линия, 213
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		180 000,00	235 000,00	250 000,00
Дата действия цены	Май 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		180 000,00	235 000,00	250 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		165 600,00	216 200,00	230 000,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	599,2	600	550	500
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		97 178	89 080	80 982
Стоимость улучшения, рублей		68 422	127 120	149 018
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		5 701,83	8 474,68	9 934,56

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</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>5 701,83</i>	<i>8 474,68</i>	<i>9 934,56</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>5 701,83</i>	<i>8 474,68</i>	<i>9 934,56</i>
Общая площадь, кв.м	14,70	12,0	15,0	15,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,97	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>5 530,78</i>	<i>8 474,68</i>	<i>9 934,56</i>
Материал стен дома	Деревянные	Кирпич	экспериментальные материалы	Кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>5 530,78</i>	<i>8 474,68</i>	<i>9 934,56</i>
Этажность дома	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>5 530,78</i>	<i>8 474,68</i>	<i>9 934,56</i>
Физическое состояние	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>5 530,78</i>	<i>8 474,68</i>	<i>9 934,56</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		3	2	2
Весовые коэффициенты		1/4	3/8	3/8

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Значение, рублей		1 382,70	3 178,01	3 725,46
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	8 286,16			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	122 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	97 000,00			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.	219 000,00			