

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 03.03.2025 по делу № А72-1006/2025 Краснова Ирина Николаевна (05.05.1974г.р., место рожд: д. Ямбулатово Янтиковский р-н Чувашская АССР, адрес рег: Ульяновская обл, Ульяновск г, Баратаевка с, Молодежная ул, 3, СНИЛС05770495487, ИНН 732503842862) (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	Земельный участок, площадь: 600м ² , адрес (местонахождение): обл Ульяновская р-н Ульяновский Садоводческое товарищество "Елизаветино" участок 432, кадастровый номер: 73:19:060901:9	65 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 600м², адрес (местонахождение): обл Ульяновская р-н Ульяновский Садоводческое товарищество "Елизаветино" участок 432, кадастровый номер: 73:19:060901:9 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 – 65 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Красновой Ирины Николаевны

Яцук Сергей Константинович

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/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_4643456119	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_snt_dnp_1590165200	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4554901745
Стоимость кв.м		50 000	65 000	150 000
Общая площадь, кв.м	600,0	600	620	1000
Стоимость, руб./кв.м		83,33	104,84	150,00
Адрес	обл Ульяновская р-н Ульяновский Садоводческое товарищество "Елизаветино" участок 432	Ульяновская обл., Майнский р-н, Тагайское сельское поселение, СНТ Юшанское, 228	Ульяновская обл., Майнский р-н, садоводческое некоммерческое товарищество Юшанское	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тетюшское сельское поселение, СНТ Нива, 30-я линия
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		83,33	104,84	150,00
Дата действия цены	Март 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>		83,33	104,84	150,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,96	0,96	0,96
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		80,00	100,65	144,00
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>		80,00	100,65	144,00
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>		80,00	100,65	144,00
Общая площадь, кв.м	600,0	600,0	620,0	1 000,0

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>80,00</i>	<i>100,65</i>	<i>144,00</i>
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>80,00</i>	<i>100,65</i>	<i>144,00</i>
Вид разрешенного использования	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>80,00</i>	<i>100,65</i>	<i>144,00</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>80,00</i>	<i>100,65</i>	<i>144,00</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>80,00</i>	<i>100,65</i>	<i>144,00</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		26,67	33,55	48,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	108,22			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	65 000			