

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 19.02.2025 по делу № А47-20908/2024 Рожанский Денис Александрович (15.07.1991г.р., место рожд: с. Юбилейный Адамовского р-на Оренбургской обл., адрес рег: Оренбургская обл, Медногорск г, Свердлова ул, 2А-2, СНИЛС14617305348, ИНН 561903392899) (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	Жилое помещение, общая площадь: 37 кв.м, кадастровый номер: 56:41:0103027:156, адрес: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Свердлова, дом № 2 а, кв.№ 2. Доля в праве: 1/4. Дата оценки: 11.05.2025г.	333 400,00

Оценка стоимости Жилое помещение, общая площадь: 37 кв.м, кадастровый номер: 56:41:0103027:156, адрес: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Свердлова, дом № 2 а, кв.№ 2. Доля в праве: 1/4 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 – 333 400,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Рожанского Дениса
Александровича

Яцук Сергей Константинович

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/mednogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_301_m_15_et_7311693910?context=H4sIAAAAAA...AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOj4IjtzOjE2OjKc3I2YVBwTHV6UDhGdWpMlJt9jXFeMz8AAA	https://www.avito.ru/mednogorsk/kvartiry/2-k_kvartira_401_m_15_et_7307567255?context=H4sIAAAAAA...AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOj4IjtzOjE2OjKc3I2YVBwTHV6UDhGdWpMlJt9jXFeMz8AAA	https://www.avito.ru/mednogorsk/kvartiry/2-k_kvartira_446_m_15_et_4672102175?context=H4sIAAAAAA...A_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOj4IjtzOjE2OjKc3I2YVBwTHV6UDhGdWpMlJt9jXFeMz8AAA
Стоимость кв.м		1 200 000,00	1 250 000,00	1 350 000
Общая площадь, кв.м	37,0	30,1	40,1	44,6
Стоимость, руб./кв.м		39 867,11	31 172,07	30 269,06
Адрес	Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Свердлова, дом № 2 а, кв.№ 2	Оренбургская обл., Медногорск, ул. Суворова, 9	Оренбургская обл., Медногорск, Советский пер., 8	Оренбургская обл., Медногорск, Комсомольская ул., 28
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		39 867,11	31 172,07	30 269,06
Дата действия цены	11.05.2025г.	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		39 867,11	31 172,07	30 269,06
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 475,08	29 301,75	28 452,92
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		37 475,08	29 301,75	28 452,92
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		37 475,08	29 301,75	28 452,92
Общая площадь, кв.м	37,0	30,1	40,1	44,6
Поправочный коэффициент на масштаб		0,98	1,01	1,02
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 725,58	29 594,77	29 021,98
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	панель
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,05

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 725,58	29 594,77	30 473,08
Этаж/Этажность дома	1/2	1/5	1/5	1/5
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 725,58	29 594,77	30 473,08
Состояние отделочных работ	простая отделка	простая отделка	требуется проведение косметического ремонта	требуется проведение косметического ремонта
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,19	1,19
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 725,58	35 217,78	36 262,97
Кол-во внесенных корректировок		2	2	3
Весовые коэффициенты		3/8	3/8	1/4
Значение, рублей		13 772,09	13 206,67	9 065,74
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	36 045			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	1 333 600			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	333 400			