

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Псковской области от 07.11.2024 по делу № А52-2554/2024 Николаева Светлана Витальевна (Федорова Светлана Витальевна) (17.04.1972г.р., место рожд: г. Псков, адрес рег: Псковская обл, Псков г, Звездная,16-54, СНИЛС04650282544, ИНН 602711703642) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - 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.
2	Жилое помещение, общая площадь: 34,7 кв.м, кадастровый номер: 60:18:0141102:626, адрес: Псковская область, муниципальный район Псковский, сельское поселение Писковичская волость, деревня Портянниково, проезд Александровский, дом 6, квартира 89. Доля в праве: 1/2. Дата оценки: 04.05.2025г.	1 713 800,00

Оценка стоимости Жилое помещение, общая площадь: 34,7 кв.м, кадастровый номер: 60:18:0141102:626, адрес: Псковская область, муниципальный район Псковский, сельское поселение Писковичская волость, деревня Портянниково, проезд Александровский, дом 6, квартира 89. Доля в праве: 1/2 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 – 1 713 800,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Николаевой Светланы
Витальевны

Агнаева Екатерина Сергеевна

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://onrealt.ru/derevnyaportyannikovo/kypit-kvartiruvtorichnoe-zhilje/83268968	https://pskov.domclick.ru/card/sale_flat_2065207088	https://www.avito.ru/pskov/kvartira/2-k_kvartira_545_m_89_et_7229691581?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIpc2dHaTIwdTIzdWxSTFNIjIj94Dqkaj8AAAA
Стоимость кв.м		3 840 000,00	4 100 000,00	5 450 000,00
Общая площадь, кв.м	34,7	36,0	41,0	54,5
Стоимость, руб./кв.м		106 666,67	100 000,00	100 000,00
Адрес	Псковская область, муниципальный район Псковский, сельское поселение Писковичская волость, деревня Портянниково, проезд Александровский, дом 6, квартира 89	Псковская область, деревня Портянниково, Александровский проезд, 6	Псковская область, деревня Портянниково, Александровский проезд, 3	Псковская область, деревня Портянниково, Александровский проезд, 2
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		106 666,67	100 000,00	100 000,00
Дата действия цены	04.05.2025г.	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		106 666,67	100 000,00	100 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 266,67	94 000,00	94 000,00
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		100 266,67	94 000,00	94 000,00
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 266,67	94 000,00	94 000,00
Общая площадь, кв.м	34,7	36,0	41,0	54,5
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,02	1,05
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 266,67	95 880,00	98 700,00
Материал стен дома	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 266,67	95 880,00	98 700,00
Этаж/Этажность дома	5/9	6/9	7/8	8/9
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 266,67	95 880,00	98 700,00
Состояние отделочных работ	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 266,67	95 880,00	98 700,00
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправочный коэффициент на физическое состояние дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		100 266,67	95 880,00	98 700,00
Кол-во внесенных корректировок		1	2	2
Весовые коэффициенты		1/2	1/4	1/4
Значение, рублей		50 133,34	23 970,00	24 675,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	98 778			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	3 427 600			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	1 713 800			