

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 29.01.2025 по делу № А72-16368/2024 Манаева Оксана Львовна (Бартеньева Оксана Львовна) (26.04.1997г.р., место рожд: г. Инза Ульяновская обл., адрес рег: Ульяновская обл, Инза г, 7 микрорайон ул, д.25, кв.11, СНИЛС16890986441, ИНН 730695653453) (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, 2	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 119,3 кв.м, кадастровый номер здания: 73:04:030146:268, назначение здания: жилое, доля в праве: 64/595, площадь участка: 1 504,0 кв.м, кадастровый номер участка: 73:04:030146:193, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуальной жилой застройки, доля в праве: 674/7520, адрес: Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Полевая, д. 27. Дата оценки: 06.02.2025г.	266 500,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 119,3 кв.м, кадастровый номер здания: 73:04:030146:268, назначение здания: жилое, доля в праве: 64/595, площадь участка: 1 504,0 кв.м, кадастровый номер участка: 73:04:030146:193, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуальной жилой застройки, доля в праве: 674/7520, адрес: Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Полевая, д. 27 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 – 266 500,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Манаевой Оксаны Львовны**

Яцук Сергей Константинович

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<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/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._izhs_3184566469?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._izhs_4601315658?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2420504895?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		300 000,00	350 000,00	335 000,00
Общая площадь, кв.м	1 504,0	950,00	980,00	1 000,00
Стоимость, руб./кв.м		315,79	357,14	335,00
Адрес	Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Полевая, д. 27	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Тихонова	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Тихонова, 6	Волгоградская обл., Фроловский р-н, Терновское сельское поселение, хутор Терновка
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		315,79	357,14	335,00
Дата действия цены	06.02.2025г.	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		315,79	357,14	335,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		293,68	332,14	311,55
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		293,68	332,14	311,55
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		293,68	332,14	311,55
Общая площадь, кв.м	1 504,0	950,0	980,0	1 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,940	1,000	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		276,06	332,14	311,55
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		276,06	332,14	311,55
Вид разрешенного использования	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		276,06	332,14	311,55

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		276,06	332,14	311,55
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		276,06	332,14	311,55
Кол-во внесенных корректировок		2	1	1
Весовые коэффициенты		1/5	2/5	2/5
Значение, рублей		55,21	132,86	124,62
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	312,69			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	470 300,00			
Рыночная стоимость 674/7520 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	42 200,00			

Таблица 2 – Расчет стоимости единого объекта недвижимости (здание с занимаемым земельным участком).

<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/inza/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_719_m_na_uchastke_4_sot._1219100119?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/inza/doma_dachi_kottedzhi/dom_65_m_na_uchastke_65_sot._3752094090?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://www.avito.ru/inza/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_67_sot._4332048028?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Стоимость кв.м		1 795 000,00	1 500 000,00	1 650 000,00
Общая площадь, кв.м	119,3	71,9	65	75
Адрес	Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Полевая, д. 27	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Куйбышева, 15	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Хуртина, 7А	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Куйбышева, 17
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		1 795 000,00	1 500 000,00	1 650 000,00
Дата действия цены	06.02.2025г.	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		1 795 000,00	1 500 000,00	1 650 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		1 651 400,00	1 380 000,00	1 518 000,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	1 504,0	400	650	670
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		125 075	203 247	209 501
Стоимость улучшения, рублей		1 526 325	1 176 753	1 308 499
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		21 228,44	18 103,89	17 446,65
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		21 228,44	18 103,89	17 446,65
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		21 228,44	18 103,89	17 446,65
Общая площадь, кв.м	119,3	71,9	65,0	75,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,93	0,91	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		19 742,45	16 474,54	16 225,38
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	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		19 742,45	16 474,54	16 225,38
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		19 742,45	16 474,54	16 225,38
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		19 742,45	16 474,54	16 225,38
Кол-во внесенных корректировок		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		580,82	491,51	408,46
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	17 480,79			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	2 085 500,00			
Рыночная стоимость 64/595 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	224 300,00			
Рыночная стоимость 674/7520 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	42 200,00			
Рыночная стоимость 64/595 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание и 674/7520 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	266 500,00			