

Финансовый управляющий Волошина Владимира Вячеславовича Кайзер Оксана Викторовна

454014, Челябинская обл, Челябинск г, Комсомольский пр-кт, дом № 61, а/я 2715, тел:  
+79194027530, эл. почта: oksana.kayzer@inbox.ru

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 26.09.2024 по делу № А47-12926/2024 Волошин Владимир Вячеславович (20.06.1981г.р., место рожд: п. Мурунтау Навоийская обл. Рес. Узбекистан, адрес рег: Оренбургская обл, Грачевский р-н, Александровка с, Новая ул, 18, СНИЛС06288162580, ИНН 562701512820) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). 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 произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Жилой дом, дача, площадь: 35,1м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 56:38:0210016:43, земельный участок, кадастровый номер: 56:38:0210016:278, адрес (местонахождение): 461043, Оренбургская обл, Бузулук г, Кузнечная ул, домовладение № 34, доля 1/4	230 000,0

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Волошина**                      **Владимира**  
**Вячеславовича**

**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>		<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_4509149145?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_4509149145?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs_3781502068?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot.izhs_3781502068?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot.izhs_4605299747?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_163_sot.izhs_4605299747?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Стоимость кв.м		430 000	330 000	880 000
Общая площадь, кв.м	264,00	800	500	1630
Стоимость, руб./кв.м		537,50	660,00	539,88
Адрес	Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Кузнечная, д. 34	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Пригородный сельсовет, пос. Искра	Оренбургская обл., Бузулук, Центральная пл.	Оренбургская обл., Бузулук, мкр-н Радуга
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		537,50	660,00	539,88
Дата действия цены	Февраль 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>		537,50	660,00	539,88
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		505,25	620,40	507,49
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>		505,25	620,40	507,49
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

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		505,25	620,40	507,49
Общая площадь, кв.м	264,0	800,0	500,0	1 630,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	0,962	1,064
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		505,25	596,82	539,97
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>		505,25	596,82	539,97
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		505,25	596,82	539,97
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>		505,25	596,82	539,97
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>		505,25	596,82	539,97
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	2	2
Весовые коэффициенты		1/2	1/4	1/4
Значение, рублей		252,63	149,21	134,99
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>536,82</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>142 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)</b>	<b>36 000,00</b>			

Таблица 2

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_59_m_na_uchastke_4_sot_4636756627?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YTtoxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_59_m_na_uchastke_4_sot_4636756627?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YTtoxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_8_sot_4636522086?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJDd1JPVTZkNEJjVEZDeXIIIjt94Vz1gD8AAAA">https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_8_sot_4636522086?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJDd1JPVTZkNEJjVEZDeXIIIjt94Vz1gD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_45_sot_4605074626?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJDd1JPVTZkNEJjVEZDeXIIIjt94Vz1gD8AAAA">https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_45_sot_4605074626?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJDd1JPVTZkNEJjVEZDeXIIIjt94Vz1gD8AAAA</a>
Стоимость кв.м		1 800 000,00	1 400 000,00	1 480 000,00
Общая площадь, кв.м	35,10	59	48	64
Адрес	Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Кузнечная, д. 34	Оренбургская обл., Бузулук, ул. 3-я Линия	Оренбургская обл., Бузулук, Восточная ул.	Оренбургская обл., Бузулук, ул. Льва Толстого
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>1 800 000,00</i>	<i>1 400 000,00</i>	<i>1 480 000,00</i>
Дата действия цены	Февраль 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>		<i>1 800 000,00</i>	<i>1 400 000,00</i>	<i>1 480 000,00</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>1 692 000,00</i>	<i>1 316 000,00</i>	<i>1 391 200,00</i>
<i>Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.</i>	264,0	400	800	450
<i>Стоимость занимаемого земельного участка, рублей</i>		214 729	429 458	241 570
<i>Стоимость улучшения, рублей</i>		1 477 271	886 542	1 149 630
<i>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</i>		<i>25 038,49</i>	<i>18 469,63</i>	<i>17 962,97</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>

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>25 038,49</i>	<i>18 469,63</i>	<i>17 962,97</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>25 038,49</i>	<i>18 469,63</i>	<i>17 962,97</i>
Общая площадь, кв.м	35,10	59,0	48,0	64,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,09	1,05	1,10
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>27 291,95</i>	<i>19 393,11</i>	<i>19 759,27</i>
Материал стен дома	Деревянные	Бревно	Бревно	Бревно
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>27 291,95</i>	<i>19 393,11</i>	<i>19 759,27</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>27 291,95</i>	<i>19 393,11</i>	<i>19 759,27</i>
Состояние отделочных работ	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>27 291,95</i>	<i>19 393,11</i>	<i>19 759,27</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>27 291,95</i>	<i>19 393,11</i>	<i>19 759,27</i>

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		9 097,32	6 464,37	6 586,42
<b>Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м</b>	<b>22 148,11</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)</b>	<b>777 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>142 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.</b>	<b>919 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности жилого здания руб. (округл.)</b>	<b>194 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)</b>	<b>36 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.</b>	<b>230 000,00</b>			