

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 17.03.2025 по делу № А72-1038/2025 Савельева Оксана Викторовна (Менюшина Оксана Викторовна) (25.12.1969г.р., место рожд: г. Бекабад Ташкентской обл. УЗССР, адрес рег: Ульяновская обл, Готовка рп, М. Горького ул, 35, СНИЛС18020802222, ИНН 730696575254) (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	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 41,6 кв.м, кадастровый номер здания: 73:04:040123:81, назначение здания: жилое, площадь участка: 1 600,0 кв.м, кадастровый номер участка: 73:04:040123:5, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ульяновская область, р-н Инзенский, р.п. Готовка, ул. Ватутина, дом 19, доля в праве: 100. Дата оценки: 28.03.2025г.	425 000,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 41,6 кв.м, кадастровый номер здания: 73:04:040123:81, назначение здания: жилое, площадь участка: 1 600,0 кв.м, кадастровый номер участка: 73:04:040123:5, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ульяновская область, р-н Инзенский, р.п. Готовка, ул. Ватутина, дом 19, доля в праве: 100 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 – 425 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Савельевой Оксаны Викторовны

Яцук Сергей Константинович

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/izmaylovo/ze_melnye_uchastki/uchastok_115_sot_izhs_3618278021?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kuzovatovo/ze_melnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_3178549096?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kuzovatovo/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4054339249?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		180 000,00	300 000,00	100 000,00
Общая площадь, кв.м	1 600,0	1 150,00	3 000,00	1 000,00
Стоимость, руб./кв.м		156,52	100,00	100,00
Адрес	Ульяновская область, р-н Инзенский, р.п. Глотовка, ул. Ватутина, дом 19	Ульяновская обл., Барышский р-н, Измайловское городское поселение, рп. Измайлово, Пригородная ул., 27	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, Лесоматюнинское сельское поселение, с. Лесное Матюнино	Ульяновская обл., Кузоватовский р-н, Кузоватовское городское поселение, рп. Кузоватово
Поправочный коэффициент на местоположение		0,84	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		131,48	100,00	100,00
Дата действия цены	28.03.2025г.	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		131,48	100,00	100,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		122,28	93,00	93,00
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		122,28	93,00	93,00
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		122,28	93,00	93,00
Общая площадь, кв.м	1 600,0	1 150,0	3 000,0	1 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,044	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		122,28	97,09	93,00
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		122,28	97,09	93,00
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00

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>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		122,28	97,09	93,00
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		122,28	97,09	93,00
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		122,28	97,09	93,00
Кол-во внесенных корректировок		2	2	1
Весовые коэффициенты		1/4	1/4	1/2
Значение, рублей		30,57	24,27	46,50
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	101,34			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	162 100,00			

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/bazarnyy_syzgan/doma_dachi_kottedzhi/dom_307_m_na_uchastke_6_sot_4626237134?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/bazarnyy_syzgan/doma_dachi_kottedzhi/dom_297_m_na_uchastke_23_sot_4086672518?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/bazarnyy_syzgan/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_8_sot_1732079045?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		300 000,00	400 000,00	350 000,00
Общая площадь, кв.м	41,6	30,7	47	30
Адрес	Ульяновская область, р-н Инзенский, р.п. Глотовка, ул. Ватутина, дом 19	Ульяновская обл., Базарносызганский р-н, Базарносызганское городское поселение, рп. Базарный Сызган, пер. Максима Горького, 28	Ульяновская обл., Базарносызганский р-н, Базарносызганское городское поселение, рп. Базарный Сызган, Комсомольская ул., 16	Ульяновская обл., Базарносызганский р-н, пгт. Базарный Сызган, ул. Максима Горького, 17
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		300 000,00	400 000,00	350 000,00
Дата действия цены	28.03.2025г.	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		300 000,00	400 000,00	350 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		276 000,00	368 000,00	322 000,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	1 600,0	600	1 000	800
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		60 806	101 343	81 074
Стоимость улучшения, рублей		215 195	266 658	240 926
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		7 009,59	5 673,56	8 030,87
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		7 009,59	5 673,56	8 030,87
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		7 009,59	5 673,56	8 030,87
Общая площадь, кв.м	41,6	30,7	47,0	30,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,96	1,02	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 729,21	5 787,03	7 629,33

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Материал стен дома	дерево	дерево	дерево	дерево
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 729,21	5 787,03	7 629,33
Состояние отделочных работ	требуется проведение отделочных работ	требуется проведение отделочных работ	требуется проведение отделочных работ	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	0,85
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		6 729,21	5 787,03	6 484,93
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		6 729,21	5 787,03	6 484,93
Кол-во внесенных корректировок		3	3	4
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	2/7
Значение, рублей		2 446,99	2 104,37	1 768,62
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	6 319,98			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	262 900,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	162 100,00			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб. (округл.)	425 000,00			