

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Варгузина Любовь Викторовна

Финансовый управляющий: Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 03.07.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 36.8 кв.м, кадастровый номер здания: 36:18:0000000:1725, площадь участка: 876 кв.м, кадастровый номер участка: 36:18:5500018:91, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Воронежская область, р-н. Ольховатский, рп. Ольховатка, ул. Гагарина, д. 8	337 850,99 руб.

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

Кудашева Елизавета
Владимировна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Воронежская область, р-н Ольховатский, рп Ольховатка, ул Гагарина, 8, общая площадь: 876 кв.м			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 03.07.2025г.	28.06.2025г.	02.07.2025г.	01.07.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/olhovatka/zemelnye_uchastki/uchastok_144_sot._izhs_7423391404?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJ2M1p2emRXNEE5M1FVUHQ1lJt9XMly8T8AAAA	https://www.avito.ru/olhovatka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2279505041?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJ2M1p2emRXNEE5M1FVUHQ1lJt9XMly8T8AAAA	https://www.avito.ru/rossosh/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1478431847?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJpRGhaOHNdFz8AAAA
Цена предложения, руб.		200 000,00	200 000,00	170 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	876	1440.00	1500.00	1300.00
Параметр: адрес	Воронежская область, р-н Ольховатский, рп Ольховатка, ул Гагарина, 8	Воронежская обл., Ольховатский р-н, Ольховатское городское поселение, пос. Бугаевка, Верхняя ул., 10	Воронежская обл., Ольховатский р-н, рп. Ольховатка, ул. Черткова	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Учительская ул., 1
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-9.00	-9.00	-9.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		182 000,00	182 000,00	154 700,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		126,39	121,33	119,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				122,24
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				107 082,24

Здание, расположенное на земельном участке. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 36.8 кв.м, кадастровый номер здания: 36:18:0000000:1725, площадь участка: 876 кв.м, кадастровый номер участка: 36:18:5500018:91, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Воронежская область, р-н. Ольховатский, рп. Ольховатка, ул. Гагарина, д. 8			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 03.07.2025г.	11.06.2025г.	16.06.2025г.	13.06.2025г.

Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/olhovatka/doma_dachi_kottedzhi/dom_452_m_na_uchastke_7_sot_2873516123?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoXOiJ4lJtZ0jE2OiJhNFpuc2pHNvkzVWtaOGNKlJt9mqh-Gj8AAAA	https://www.avito.ru/verhniy_mamon/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot_936792314?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_7_sot_1123804387?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7czoXOiJ4lJtZ0jE2OjJrdm5NclJ6OVhBWwNGNnhvJlt903BuSz8AAAA
Цена предложения, руб.		350 000,00	350 000,00	430 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	36.8	45.20	40.00	45.00
Параметр: площадь участка	876	700.00	700.00	700.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Воронежская область, р-н. Ольховатский, рп. Ольховатка, ул. Гагарина, д. 8	Воронежская обл., Ольховатский р-н, Ольховатское городское поселение, рп. Ольховатка, ул. Чехова, 17	Воронежская обл., Верхнемамонский р-н, с. Ольховатка	Воронежская обл., Россошанский р-н, с. Нижний Карабут
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-5.00	-5.00	-5.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		332 500,00	332 500,00	408 500,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		85 568,00	85 568,00	85 568,00
Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		246 932,00	246 932,00	322 932,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		5 463,10	6 173,30	7 176,27
Процентные корректировки объектов-аналогов				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		0	0	0
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		5 463,10	6 173,30	7 176,27
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		246 932,12	246 932,00	322 932,15
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				6 270,89
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				230 768,75
Стоимость земельного участка, руб.				107 082,24
Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.				337 850,99
Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.				337 850,99