

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Круглова Наталья Сергеевна

Финансовый управляющий: Горина Валерия Витальевна (ИНН 490202146900, СНИЛС 16598116508, рег.номер 22966) - 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 12.06.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 57.3 кв.м, кадастровый номер здания: 44:10:020401:120, площадь участка: 3100 кв.м, кадастровый номер участка: 44:10:020403:1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Костромская область, Мантуровский р-н, д Елизарово, д. 17	240 846,57 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



Горина Валерия Витальевна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Костромская обл., Мантуровский р-н., д. Елизарово, общая площадь: 3100 кв.м			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.06.2025г.	13.05.2025г.	24.05.2025г.	12.06.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/manturovo/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._izhs_7309006045?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOWXBsajFFemt1djK5Rkc0Ij91h-ZbD8AAAA	https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast_vetluzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._izhs_7313584745?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUdE9rRDI0Zm5GZzFjNVpCIj9A5P3nz8AAAA	https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast_vetluzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7461542437?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxemplVlluRWFKWnQxWFIWl9t9LLYhjz8AAAA
Цена предложения, руб.		250 000,00	240 000,00	75 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	3100	4900.00	6000.00	1500.00
Параметр: адрес	Костромская обл., Мантуровский р-н., д. Елизарово	Костромская обл., Мантуровский муниципальный округ, д. Дубшино	Костромская обл., Шарьинский р-н, Шангское сельское поселение, д. Решетиха, 30	Костромская обл., Шарьинский р-н, Шангское сельское поселение, д. Матвеевка, 9
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-9.00	-9.00	-9.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		227 500,00	218 400,00	68 250,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		46,43	36,40	45,50
Процентные корректировки объектов-аналогов				
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	-12,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		0	0	-12
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		46,43	36,40	40,04
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		227 507,00	218 400,00	60 060,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				40,96
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				126 976,00

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: 57.3 кв.м, кадастровый номер здания: 44:10:020401:120, площадь участка: 3100 кв.м, кадастровый номер участка: 44:10:020403:1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Костромская область, Мантуровский

	р-н, д Елизарово, д. 17			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.06.2025г.	10.06.2025г.	08.06.2025г.	14.05.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/manturovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_63_m_na_uchastke_12_sot._7205799080?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7c2oxOiJ4lJtzOjE2OiJMQkNWaiQ3UXdlZlFaSkJDIjt9LcH3wD8AAAA	https://www.avito.ru/makarev/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_29_sot._3320993890?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7c2oxOiJ4lJtzOjE2OilzeEJuRlhYZG1FNDZBSUhrJt9kvRSID8AAAA	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_82_sot._7309043500?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7c2oxOiJ4lJtzOjE2OilzeEJuRlhYZG1FNDZBSUhrJt9kvRSID8AAAA
Цена предложения, руб.		180 000,00	360 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	57.3	63.00	100.00	45.00
Параметр: площадь участка	3100	1200.00	2900.00	820.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижд	ижд	ижд
Параметр: адрес	Костромская область, Мантуровский р-н, д Елизарово, д. 17	Костромская обл., Мантуровский муниципальный округ, д. Выползово	Костромская обл., Макарьевский р-н, Горчухинское сельское поселение, с. Юрово	Костромская обл., Макарьевский муниципальный округ, д. Шемятино
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-10.00	-10.00	-10.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		162 000,00	324 000,00	135 000,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		49 152,00	118 784,00	33 587,20
Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		112 848,00	205 216,00	101 412,80
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		1 791,24	2 052,16	2 253,62
Процентные корректировки объектов-аналогов				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		0,00	0,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		0	0	-6
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		1 791,24	2 052,16	2 118,40
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		112 848,12	205 216,00	95 328,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				1 987,27
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				113 870,57
Стоимость земельного участка, руб.				126 976,00

Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.	240 846,57
Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.	240 846,57