

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 10.03.2025 по делу № А47-1686/2025 Медведева Мария Алексеевна (Баланюк Мария Алексеевна, Моргунова Мария Алексеевна) (24.02.2000г.р., место рожд: п. Новосергиевка Новосергиевский р-н Оренбургская обл. Россия, адрес рег: Оренбургская обл, Сорочинск г., Фурманова ул, 70-3, СНИЛС12988182511, ИНН 563600581682) (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	Земельный участок, площадь: 1 034м ² , адрес (местонахождение): 461215, Оренбургская обл, Новосергиевский р-н, Нестеровка с, Мирная ул, дом № 20, кадастровый номер: 56:19:0904001:570, доля 1/6	14 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 1 034м², адрес (местонахождение): 461215, Оренбургская обл, Новосергиевский р-н, Нестеровка с, Мирная ул, дом № 20, кадастровый номер: 56:19:0904001:570 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 – 14 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Медведевой Марии Алексеевны**

Яцук Сергей Константинович

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 10.03.2025 по делу № А47-1686/2025 Медведева Мария Алексеевна (Баланюк Мария Алексеевна, Моргунова Мария Алексеевна) (24.02.2000г.р., место рожд: п. Новосергиевка Новосергиевский р-н Оренбургская обл. Россия, адрес рег: Оренбургская обл, Сорочинск г., Фурманова ул, 70-3, СНИЛС12988182511, ИНН 563600581682) (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.
2	Жилой дом, дача, площадь: 47,5м ² , адрес (местонахождение): 461215, Оренбургская обл, Новосергиевский р-н, Нестеровка с, Мирная ул, дом № 20, кадастровый номер: 56:19:0904001:883, доля 1/6	13 000,00

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 47,5м², адрес (местонахождение): 461215, Оренбургская обл, Новосергиевский р-н, Нестеровка с, Мирная ул, дом № 20, кадастровый номер: 56:19:0904001:883 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 – 13 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Медведевой Марии Алексеевны**

Яцук Сергей Константинович



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>		https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_141_sot.izhs.4718991611?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzO jE2OiJBWk1DWmtCRUR Sb0NrR jB2Ijt9pwZh0T8AAAA	https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs.7330511349?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzO jE2OiJBWk1DWmtCRUR Sb0NrR jB2Ijt9pwZh0T8AAAA	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_grachevka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs.4243910686?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzO jE2OiJBWk1DWmtCRUR Sb0NrR jB2Ijt9pwZh0T8AAAA
Стоимость кв.м		150 000	90 000	99 000
Общая площадь, кв.м	1 034,00	1410	1200	1100
Стоимость, руб./кв.м		106,38	75,00	90,00
Адрес	Оренбургская область, муниципальный район Новосергиевский, сельское поселение Нестеровский сельсовет, село Нестеровка, улица Мирная, дом 20	Оренбургская обл., Соль-Илецкий муниципальный округ, с. Григорьевка	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Зауральный сельсовет, пос. Зауральный	Оренбургская обл., Грачёвский р-н, Русскоигнашкинский сельсовет, с. Русское Игнашкино, Первомайская ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		106,38	75,00	90,00
Дата действия цены	Май 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>		106,38	75,00	90,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,90	0,90	0,90
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		95,74	67,50	81,00
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>		95,74	67,50	81,00
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

<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>		<i>95,74</i>	<i>67,50</i>	<i>81,00</i>
Общая площадь, кв.м	1 034,0	1 410,0	1 200,0	1 100,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>95,74</i>	<i>67,50</i>	<i>81,00</i>
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>		<i>95,74</i>	<i>67,50</i>	<i>81,00</i>
Вид разрешенного использования	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>95,74</i>	<i>67,50</i>	<i>81,00</i>
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>		<i>95,74</i>	<i>67,50</i>	<i>81,00</i>
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>		<i>95,74</i>	<i>67,50</i>	<i>81,00</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		31,91	22,50	27,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	81,41			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	84 000,00			
Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	14 000,00			

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>		https://www.avito.ru/sharlyk/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_18_sot._7391864982?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fOsef2QfAAAA	https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast_aleksandrovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_829_m_na_uchastke_454_sot._3562591170?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwOEG0UnREQUF6dDUyU2x1Ijt92HZQOD8AAAAA	https://www.avito.ru/sorochinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_902_m_na_uchastke_10_sot._7308176912?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwOEG0UnREQUF6dDUyU2x1Ijt92HZQOD8AAAAA
Стоимость кв.м		350 000,00	577 500,00	350 000,00
Общая площадь, кв.м	47,50	68	82,9	90,2
Адрес	Оренбургская область, муниципальный район Новосергиевский, сельское поселение Нестеровский сельсовет, село Нестеровка, улица Мирная, дом 20	Оренбургская обл., Шарлыкский р-н, Богородский сельсовет, с. Богородское, Центральная ул., 54	Оренбургская обл., Александровский р-н, Ждановский сельсовет, с. Ждановка, ул. Кирова	Оренбургская обл., Сорочинский муниципальный округ, пос. Рощино
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>350 000,00</i>	<i>577 500,00</i>	<i>350 000,00</i>
Дата действия цены	Май 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>350 000,00</i>	<i>577 500,00</i>	<i>350 000,00</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,90	0,90	0,90
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>315 000,00</i>	<i>519 750,00</i>	<i>315 000,00</i>
<i>Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.</i>	1 034,0	1800	4560	1000
<i>Стоимость занимаемого земельного участка, рублей</i>		146 544	371 245	81 413
<i>Стоимость улучшения, рублей</i>		168 456	148 505	233 587

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</i>		<i>2 477,29</i>	<i>1 791,38</i>	<i>2 589,65</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>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>2 477,29</i>	<i>1 791,38</i>	<i>2 589,65</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>2 477,29</i>	<i>1 791,38</i>	<i>2 589,65</i>
Общая площадь, кв.м	47,50	68,0	82,9	90,2
Поправочный коэффициент на масштаб		1,06	1,09	1,11
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>2 625,93</i>	<i>1 952,60</i>	<i>2 874,51</i>
Материал стен дома	Деревянные	Бревно	экспериментальные материалы	Кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	0,74
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>2 625,93</i>	<i>1 952,60</i>	<i>2 127,14</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>2 625,93</i>	<i>1 952,60</i>	<i>2 127,14</i>
Физическое состояние	Условно- удовлетворительное	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,70	0,70	0,70
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>1 838,15</i>	<i>1 366,82</i>	<i>1 489,00</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		4	4	5

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	2/7
Значение, рублей		656,48	488,15	425,43
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	1 570,06			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	75 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	84 000,00			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.	159 000,00			
Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности жилого здания руб. (округл.)	13 000,00			
Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	14 000,00			
Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.	27 000,00			