

Финансовый управляющий Медведевой Марии Алексеевны Яцук Сергей Константинович  
454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9531, тел: +79123107147,  
эл. почта: iatsuksergei@mail.ru

## 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 <sup>2</sup> , 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 034м<sup>2</sup>, 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**



Финансовый управляющий Медведевой Марии Алексеевны Яцук Сергей Константинович  
454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9531, тел: +79123107147,  
эл. почта: iatsuksergei@mail.ru

## 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 <sup>2</sup> , 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: 47,5м<sup>2</sup>, 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>		<a href="https://www.avito.ru/soliletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_141_sot._izhs_4718991611?context=H4sIAAAAAAA_wE_AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzQjE2OjBWk1DWmtCRURSb0NrRjB2Ijt9pwZh0T8AAAA">https://www.avito.ru/soliletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_141_sot._izhs_4718991611?context=H4sIAAAAAAA_wE_AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzQjE2OjBWk1DWmtCRURSb0NrRjB2Ijt9pwZh0T8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7330511349?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzQjE2OjBWk1DWmtCRURSb0NrRjB2Ijt9pwZh0T8AAAA">https://www.avito.ru/podgorodnyaya_pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7330511349?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzQjE2OjBWk1DWmtCRURSb0NrRjB2Ijt9pwZh0T8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/orenburgskaya Oblast_grachevka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_4243910686?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzQjE2OjJaSTFKSExIQIFrUHRzOGtUIjt9A0-Knz8AAAA">https://www.avito.ru/orenburgskaya Oblast_grachevka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_4243910686?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzQjE2OjJaSTFKSExIQIFrUHRzOGtUIjt9A0-Knz8AAAA</a>
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, Зауральский сельсовет, пос. Зауральский	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>		95,74	67,50	81,00
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>		95,74	67,50	81,00
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		95,74	67,50	81,00
Вид разрешенного использования	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>		95,74	67,50	81,00
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>		95,74	67,50	81,00
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>		95,74	67,50	81,00
Кол-во внесенных корректировок	1	1	1	1
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	1/3
Значение, рублей	31,91	22,50	22,50	27,00
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>81,41</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>84 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)</b>	<b>14 000,00</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/sharlyk/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_18_sot_7391864982?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/sharlyk/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_18_sot_7391864982?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4ljtzOjE2OjwOEg0UnREOUF6dDUyU2xIIjt92HZQOD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sorochinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_902_m_na_uchastke_10_sot_7308176912?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4ljtzOjE2OjwOEg0UnREOUF6dDUyU2xIIjt92HZQOD8AAAA">https://www.avito.ru/sorochinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_902_m_na_uchastke_10_sot_7308176912?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4ljtzOjE2OjwOEg0UnREOUF6dDUyU2xIIjt92HZQOD8AAAA</a>	
<i>Стоимость кв.м</i>		350 000,00	577 500,00	350 000,00
<i>Общая площадь, кв.м</i>	47,50	68	82,9	90,2
<i>Адрес</i>	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. Рошино
<i>Поправочный коэффициент на местоположение</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		350 000,00	577 500,00	350 000,00
<i>Дата действия цены</i>	Май 2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		350 000,00	577 500,00	350 000,00
<i>Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)</i>		0,90	0,90	0,90
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		315 000,00	519 750,00	315 000,00
<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

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		2 477,29	1 791,38	2 589,65
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	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		2 477,29	1 791,38	2 589,65
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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		2 477,29	1 791,38	2 589,65
Общая площадь, кв.м	47,50	68,0	82,9	90,2
Поправочный коэффициент на масштаб		1,06	1,09	1,11
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2 625,93	1 952,60	2 874,51
Материал стен дома	Деревянные	Бревно	экспериментальные материалы	Кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	0,74
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2 625,93	1 952,60	2 127,14
Этажность дома	1	1	1	1
Поправочный коэффициент на этажность дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2 625,93	1 952,60	2 127,14
Физическое состояние	Условно- удовлетворительное	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,70	0,70	0,70
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1 838,15	1 366,82	1 489,00
Кол-во внесенных корректировок		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
<b>Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м</b>	<b>1 570,06</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)</b>	<b>75 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>84 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.</b>	<b>159 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности жилого здания руб. (округл.)</b>	<b>13 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)</b>	<b>14 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности объекта недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.</b>	<b>27 000,00</b>			