

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Обухова Олеся Андреевна

Финансовый управляющий: Яцук Сергей Константинович (ИНН 744845373317, СНИЛС 16721752170, рег.номер 23369) - член Ассоциация 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 14.04.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 14.5 кв.м, кадастровый номер здания: 64:30:060103:62, площадь участка: 1512 кв.м, кадастровый номер участка: 64:30:060103:5, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Ртищевский, д Селитьба, ул Дачная, д 58 в том числе: стоимость земельного участка, площадью 1512 кв.м, кадастровый номер участка: 64:30:060103:5 стоимость жилого дома площадью 14.5 кв.м, кадастровый номер здания: 64:30:060103:62	186 855,34 руб. 87 559,92 руб. 99 295,42 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



Яцук Сергей Константинович

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Саратовская область, р-н Ртищевский, д Селитьба, ул Дачная, д 58, общая площадь: 1512 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 64:30:060103:5			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.04.2025г.	14.04.2025г.	11.04.2025г.	06.02.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/rtsichevo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_4355735386?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	https://dom.mirkvartir.ru/338683979/	https://dom.mirkvartir.ru/324232193/
Цена предложения, руб.		110 000,00	100 000,00	100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	1512	900.00	2000.00	1500.00
Параметр: адрес	Саратовская область, р-н Ртищевский, д Селитьба, ул Дачная, д 58	Саратовская область, г Ртищево, ул. Вишневая, №27	Саратовская область, Ртищевский р-н, с. Урусово, Школьная ул., 9	Саратовская область, Ртищевский р-н, с. Потьма, Горная ул., 28
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-11.00	-11.00	-11.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		97 900,00	89 000,00	89 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		108,78	44,50	59,33
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на дату предложения, %		0.00	0.00	0.00
корректировка на общую площадь		-3,00	4,00	0,00
Корректировка на местоположение		-31,00	0,00	0,00
Параметр: дополнительные улучшения	без построек	без построек	дом под снос	разрушенный дом под снос
Корректировка на наличие улучшений		0,00	-4,00	-4,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		-33.07	-0.16	-4
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		72,80	44,43	56,96
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		65 520,00	88 860,00	85 440,00

Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.			58,06
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			87 786,72
Количество внесённых корректировок	3	3	2
Отклонение от среднего	-14,74	13,63	1,10
Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %			11,57 / 19.93
Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %	28.57020401	28.57020401	42.85959198
Стоимость 1 кв.м, руб.			57,91
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			87 559,92

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: 14.5 кв.м, кадастровый номер здания: 64:30:060103:62, площадь участка: 1512 кв.м, кадастровый номер участка: 64:30:060103:5, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Ртищевский, д Селитьба, ул Дачная, д 58			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.04.2025г.	21.03.2025г.	01.06.2024г.	12.04.2025г.
Ссылка на объявление		https://dom.mirkvartir.ru/325370580/	https://dom.mirkvartir.ru/323008848/	https://dom.mirkvartir.ru/330422980/
Цена предложения, руб.		500 000,00	300 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	14.5	39.30	34.00	29.00
Параметр: площадь участка	1512	1210.00	800.00	1000.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Параметр: адрес	Саратовская область, р-н Ртищевский, д Селитьба, ул Дачная, д 58	Саратовская область, Ртищевский р-н, п. Ртищевский	Саратовская область, Ртищевский р-н, п. Ртищевский	Саратовская область, Ртищевский р-н, п. Красные Гривки, Колхозная ул., 57
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-11.00	-11.00	-11.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		445 000,00	267 000,00	267 000,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		70 071,10	46 328,00	57 910,00
Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		374 928,90	220 672,00	209 090,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		9 540,18	6 490,35	7 210,00
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на дату предложения, %		0.00	15.00	0.00

корректировка на местоположение		-19,00	-19,00	0,00
Параметр: физическое состояние здания	принято как удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен здания	кирпичные	деревянные	деревянные	деревянные
корректировка на материал стен здания		9,00	9,00	9,00
Параметр: газоснабжение	отсутствует	имеется	нет данных	нет данных
корректировка на газоснабжение		-17,00	-7,00	-7,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		-26.72	-5.57	1.37
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		6 991,04	6 128,84	7 308,78
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		274 747,87	208 380,56	211 954,62
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				6 809,55
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				98 738,48
Количество внесённых корректировок		5	5	4
Отклонение от среднего		-181,49	680,71	-499,23
Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %				498,51 / 7.32
Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %		30.76923077	30.76923077	38.46153846
Стоимость 1 кв.м, руб.				6 847,96
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				99 295,42
Стоимость земельного участка, руб.				87 559,92
Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.				186 855,34
Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.				186 855,34