

Финансовый управляющий Немцовой Эльвиры Николаевны 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 Саратовской области от 29.04.2025 по делу № А57-7563/2025 Немцова Эльвира Николаевна (Трудаева Эльвира Николаевна) (31.10.1972г.р., место рожд: г. Саратов , адрес рег: Саратовская обл., Саратов г, Малая Горная ул, 41/45-39, СНИЛС04492143449, ИНН 645002906881) (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)	Стоймость единицы, руб.
1	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 36,0 кв.м, кадастровый номер здания: 64:21:200504:207, назначение здания: жилое, площадь участка: 1 000,0 кв.м, кадастровый номер участка: 64:21:200504:197, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для развития садоводства и огородничества, адрес: Саратовская область, Новобурасский район, с.Чернышевка, ул.Дачная, д.12, доля в праве: 1/2.	356 300,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 36,0 кв.м, кадастровый номер здания: 64:21:200504:207, назначение здания: жилое, площадь участка: 1 000,0 кв.м, кадастровый номер участка: 64:21:200504:197, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для развития садоводства и огородничества, адрес: Саратовская область, Новобурасский район, с.Чернышевка, ул.Дачная, д. 12, доля в праве: 1/2 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 – 356 300,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Немцовой Эльвиры Николаевны**

Яцук Сергей Константинович

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_3040084739?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4805909841?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_7245152855?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		650 000,00	300 000,00	300 000,00
Общая площадь, кв.м	1 000,0	2000	1000	900
Стоимость, руб./кв.м		325,00	300,00	333,33
Адрес	Саратовская область, Новобурасский район, с.Чернышевка, ул.Дачная, д.12	Саратовская обл., Воскресенский р-н, Елшанское муниципальное образование, с. Чардым, Волжская ул., 37	Саратовская обл., Воскресенский р-н, Елшанское муниципальное образование, с. Усовка, Нижняя ул., 54	Саратовская обл., муниципальное образование Саратов, с. Поповка, Мирная ул., 12
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		325,00	300,00	333,33
Дата действия цены	09.05.2025г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		325,00	300,00	333,33
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,84	0,84	0,84
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		273,00	252,00	280,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	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		273,00	252,00	280,00
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
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		273,00	252,00	280,00
Общая площадь, кв.м	1 000,0	2 000,0	1 000,0	900,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,922	1,000	0,940
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		251,71	252,00	263,20
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		251,71	252,00	263,20
Вид разрешенного использования	для развития садоводства и огородничества	для развития садоводства и огородничества	для развития садоводства и огородничества	для развития садоводства и огородничества
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		251,71	252,00	263,20
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		251,71	252,00	263,20
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		251,71	252,00	263,20
Кол-во внесенных корректировок		2	1	2
Весовые коэффициенты		1/4	1/2	1/4
Значение, рублей		62,93	126,00	65,80
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	254,73			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	254 700,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	127 400,00			

Таблица 2 – Расчет стоимости единого объекта недвижимости (здание с занимаемым земельным участком).

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/marks/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uc_hastke_25_sot._4078111325?content=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YTozOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjRZFR5dnlaVHowT2lFTEliIjt95bhWPz8AAAA	https://www.avito.ru/marks/doma_dachi_kottedzhi/dom_593_m_na_uchastke_61_sot._4535486512?content=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YTozOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjDTlhDM0RoSnI1VGJtU2VIIj92w4mQj8AAAA	
Стоимость кв.м		1 750 000,00	1 350 000,00	900 000,00
Общая площадь, кв.м	36,0	64	60	59,3
Адрес	Саратовская область, Новобурасский район, с.Чернышевка, ул.Дачная, д.12	Саратовская обл., Базарно-Карабулакский р-н, Алексеевское муниципальное образование, д. Новиковка, Колхозная ул., 14	Саратовская обл., Воскресенский р-н, Синодское муниципальное образование, с. Букатовка	Саратовская обл., Вольский р-н, Бараповское муниципальное образование, с. Бараповка, ул. Ленина, 54
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		1 750 000,00	1 350 000,00	900 000,00
Дата действия цены	09.05.2025г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1 750 000,00	1 350 000,00	900 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,87	0,87	0,87
Цена с учетом поправки, рублей		1 522 500,00	1 174 500,00	783 000,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	1 000,0	2500	1600	610
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		636 819	407 564	155 384
Стоимость улучшения, рублей		885 681	766 936	627 616
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		13 838,77	12 782,27	10 583,75
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	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		13 838,77	12 782,27	10 583,75
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		13 838,77	12 782,27	10 583,75
Общая площадь, кв.м	36,0	64,0	60,0	59,3
Поправочный коэффициент на масштаб		1,10	1,09	1,08

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		15 222,65	13 932,67	11 430,45
Материал стен дома	бетонные	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		0,94	0,94	0,94
		14 309,29	13 096,71	10 744,62
требуется частичное проведение отделочных работ	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		14 309,29	13 096,71	10 744,62
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		14 309,29	13 096,71	10 744,62
Кол-во внесенных корректировок		4	4	4
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		4 769,76	4 365,57	3 581,54
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	12 716,87			
Рыночная стоимость жилого здания, руб. (округл.)	457 800,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	228 900,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	127 400,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости (здание с занимаемым земельным участком), руб. (округл.)	356 300,00			