

Финансовый управляющий Бородиной Дарьи Александровны Кудашева Елизавета Владимировна
454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10765, тел: +79123229646, эл.
почта: evkudasheva@mail.ru

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 30.06.2025 по делу № А64-12170/2024 Бородина Дарья Александровна (Жмырова Дарья Александровна) (14.12.1999г.р., место рожд: с. Васильевка Токаревский р-он Тамбовская обл. Россия, адрес рег: Тамбовская обл, Токаревка рп, Ленина ул, 42, СНИЛС15732780481, ИНН 572601359100) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - 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, руб.
1, 3	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 54,4 кв.м, кадастровый номер здания: 68:21:0501001:101, назначение здания: жилое, площадь участка: 3 703,0 кв.м, кадастровый номер участка: 68:21:0501006:39, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Тамбовская область, р-н Токаревский, с. Васильевка, ул. Связистов, доля в праве: 100. Дата оценки: 19.11.2025г.	601 200,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 54,4 кв.м, кадастровый номер здания: 68:21:0501001:101, назначение здания: жилое, площадь участка: 3 703,0 кв.м, кадастровый номер участка: 68:21:0501006:39, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Тамбовская область, р-н Токаревский, с. Васильевка, ул. Связистов, доля в праве: 100 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 – 601 200,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Бородиной Дарьи Александровны

Кудашева Елизавета
Владимировна

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/zherdevka/ze-melnye_uchastki/uchastok_28_sot._izhs_7678790982?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiI3MHJSbHdyMTNBa3R1SEFIj9EM8ieT8AAAA	https://www.avito.ru/tokarevka/ze-melnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4527744452?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJkWEIbN0dzQW8xdllkc3Y3Ij9TkhUUz8AAAA	https://www.avito.ru/muchkapskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_4209948094?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		250 000,00	150 000,00	200 000,00
Общая площадь, кв.м	3 703,0	2 800,00	1 500,00	2 100,00
Стоимость, руб./кв.м		89,29	100,00	95,24
Адрес	Тамбовская область, р-н Токаревский, с. Васильевка, ул. Связистов	Тамбовская обл., Жердевский муниципальный округ, с. Бурнак, Колхозная ул.	Тамбовская обл., Токаревский муниципальный округ, рп. Токаревка, ул. 40 лет Октября, 23	Тамбовская обл., Мучкапский муниципальный округ, с. Заплатово, Набережная ул., 23
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		89,29	100,00	95,24
Дата действия цены	19.11.2025г.	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		89,29	100,00	95,24
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		83,04	93,00	88,57
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		83,04	93,00	88,57
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		83,04	93,00	88,57
Общая площадь, кв.м	3 703,0	2 800,0	1 500,0	2 100,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	0,957	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		83,04	89,00	88,57
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		83,04	89,00	88,57
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
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		83,04	89,00	88,57
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		83,04	89,00	88,57
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	ветхое строение под снос	ветхое строение под снос
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	0,95	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		83,04	84,55	84,14
Кол-во внесенных корректировок		1	3	2
Весовые коэффициенты		5/9	1/5	2/7
Значение, рублей		45,29	15,37	22,95
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	83,61			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	309 600,00			

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

<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/zherdevka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_30_sot_2709674468?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4Ijtz OjE2OiJySHg3YU94SER1aFhKV ndzIjt9GDMhXz8AAAAA	https://www.avito.ru/zherdevka/doma_dachi_kottedzhi/dom_582_m_na_uchastke_28_sot_2429509679?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA AA	https://tambov.domclick.ru/card/sale_house_2060794461
Стоимость кв.м		550 000,00	500 000,00	800 000,00
Общая площадь, кв.м	54,4	60	58,2	82,9
Адрес	Тамбовская область, р-н Токаревский, с. Васильевка, ул. Связистов	Тамбовская обл., Жердевский р-н, Новорусановский сельсовет, с. Новорусаново	Тамбовская обл., Жердевский муниципальный округ, с. Бурнак, Юбилейная ул., 105	Тамбовская область, Жердевский район, с. Чикаревка
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		550 000,00	500 000,00	800 000,00
Дата действия цены	19.11.2025г.	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		550 000,00	500 000,00	800 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки, рублей		511 500,00	465 000,00	744 000,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	3 703,0	3 000	2 800	5 000
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		250 844	234 121	418 073
Стоимость улучшения, рублей		260 656	230 879	325 927
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		4 344,27	3 967,00	3 931,57
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		4 344,27	3 967,00	3 931,57
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		4 344,27	3 967,00	3 931,57
Общая площадь, кв.м	54,4	60,0	58,2	82,9
Поправочный коэффициент на масштаб		1,01	1,01	1,06
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		4 387,71	4 006,67	4 167,46
Материал стен дома	дерево	дерево	дерево	дерево
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
		4 387,71	4 006,67	4 167,46
требуется частичное проведение отделочных работ	простая отделка	требуется проведение отделочных работ	требуется проведение отделочных работ	требуется проведение отделочных работ
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,28	1,28	1,28
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 616,27	5 128,54	5 334,35
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		5 616,27	5 128,54	5 334,35
Кол-во внесенных корректировок		4	4	4
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		1 872,09	1 709,51	1 778,12
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	5 359,72			
Рыночная стоимость жилого здания, руб. (округл.)	291 600,00			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)	309 600,00			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (здание с занимаемым земельным участком), руб. (округл.)	601 200,00			