

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 Бородин 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.
2	Земельный участок, площадь участка: 1 297,0 кв.м, кадастровый номер участка: 68:21:0501006:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Тамбовская область, р-н Токаревский, с. Васильевка, ул. Связистов, д. 5, доля в праве: 100. Дата оценки: 19.11.2025г.	113 600,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь участка: 1 297,0 кв.м, кадастровый номер участка: 68:21:0501006:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Тамбовская область, р-н Токаревский, с. Васильевка, ул. Связистов, д. 5, 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 – 113 600,00 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_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiI3MHJSbHdyMTNBa3R1SEFIIj9EM8ieT8AAAA	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	1 297,0	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. Заполотово, 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	1 297,0	2 800,0	1 500,0	2 100,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,044	1,00	1,044
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		86,69	93,00	92,47
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		86,69	93,00	92,47
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		86,69	93,00	92,47
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		86,69	93,00	92,47
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		86,69	88,35	87,85
Кол-во внесенных корректировок		2	2	3
Весовые коэффициенты		3/8	3/8	1/4
Значение, рублей		32,51	33,13	21,96
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	87,60			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	113 600,00			