

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 23.12.2024 по делу № А57-32642/2024 Курышова Татьяна Геннадьевна (27.05.1973г.р., место рожд: р.п. Турки Саратовская обл., адрес рег: Саратовская обл, Турки рп, Подгорная ул, 28, СНИЛС 05404803429, ИНН 643500068798) (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, 2	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 68,4 кв.м, кадастровый номер здания: 64:35:350104:29, назначение здания: жилое, площадь участка: 658,27 кв.м, кадастровый номер участка: 64:35:350108:14, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Турковский, рп. Турки, ул. Подгорная, д. 28, доля в праве: 1/4. Дата оценки: 30.01.2025г.	37 200,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 68,4 кв.м, кадастровый номер здания: 64:35:350104:29, назначение здания: жилое, площадь участка: 658,27 кв.м, кадастровый номер участка: 64:35:350108:14, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Турковский, рп. Турки, ул. Подгорная, д. 28, доля в праве: 1/4 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 – 37 200,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Курышовой **Татьяны**
Геннадьевны

Яцук Сергей Константинович



Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/muchkapskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4364953210?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_842595563?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/balashov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3151920463?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		150 000,00	190 000,00	200 000,00
Общая площадь, кв.м	658,3	1000	1500	1200
Стоимость, руб./кв.м		150,00	126,67	166,67
Адрес	Саратовская область, р-н Турковский, рп. Турки, ул. Подгорная, д. 28	Саратовская обл., Романовский р-н, Романовское муниципальное образование, рп. Романовка, Фёдоровский пер.	Саратовская обл., Балашовский р-н, Пинеровское муниципальное образование, д. Никольевка, Дачная ул.	Саратовская обл., Балашовский р-н, Репинское муниципальное образование, с. Репное
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,16	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		150,00	146,94	166,67
Дата действия цены	30.01.2025г.	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		150,00	146,94	166,67
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		139,50	136,65	155,00
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		139,50	136,65	155,00
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		139,50	136,65	155,00
Общая площадь, кв.м	658,3	1 000,0	1 500,0	1 200,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,064	1,064	1,064
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		148,43	145,40	164,92
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		148,43	145,40	164,92
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		148,43	145,40	164,92
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		148,43	145,40	164,92
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		148,43	145,40	164,92
Кол-во внесенных корректировок		2	3	2
Весовые коэффициенты		3/8	1/4	3/8
Значение, рублей		55,66	36,35	61,85
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	153,86			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	101 300,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности земельный участок, руб. (округл.)	25 300,00			

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://dom.mirkvartir.ru/300174939/	https://saratov.domclick.ru/card/sale_house_2059237010?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=324942574&sub=feed	https://dom.mirkvartir.ru/304915416/
Стоимость кв.м		550 000,00	500 000,00	350 000,00
Общая площадь, кв.м	68,4	77	42,3	59,1
Адрес	Саратовская область, р-н Турковский, рп. Турки, ул. Подгорная, д. 28	Саратовская область, Турковский р-н, рп. Турки, Комсомольская ул.	Саратовская область, Турковский р-н, рп. Турки, ул. Макаренко, 28	Саратовская область, Турковский р-н, рп. Турки, ул. Макаренко
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		550 000,00	500 000,00	350 000,00
Дата действия цены	30.01.2025г.	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	350 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,88	0,88	0,88
Цена с учетом поправки, рублей		484 000,00	440 000,00	308 000,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	658,3	1560	1700	600
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		240 016	261 556	92 314
Стоимость улучшения, рублей		243 984	178 444	215 686
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		3 168,63	4 218,54	3 649,51
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		3 168,63	4 218,54	3 649,51
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		3 168,63	4 218,54	3 649,51
Общая площадь, кв.м	68,4	77,0	42,3	59,1
Поправочный коэффициент на масштаб		1,02	0,93	0,98
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3 232,00	3 923,24	3 576,52
Материал стен дома	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
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>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		3 232,00	3 923,24	3 576,52
Состояние отделочных работ	отсутствует	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		0,75	0,75	0,75
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2 424,00	2 942,43	2 682,39
Физическое состояние	ветхое	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,26	0,26	0,26
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		630,24	765,03	697,42
Кол-во внесенных корректировок		5	5	5
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		210,08	255,01	232,47
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	697,56			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	47 700,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	11 900,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	25 300,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.	37 200,00			