

Финансовый управляющий Бутуровой Валентины Александровны 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 06.03.2025 по делу № А57-37584/2024 Бутурова Валентина Александровна (Вологодина Валентина Александровна) (22.10.1981г.р., место рожд: с. Донгуз Балтайского р-на Саратовской обл., адрес рег: Саратовская обл, Балтайский р-н, Балтай с, Советская ул, 37, СНИЛС10964713670, ИНН 640700939038) (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: 64,5 кв.м, кадастровый номер здания: 64:07:050128:1111, назначение здания: жилое, площадь участка: 968,0 кв.м, кадастровый номер участка: 64:07:050110:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: ведение личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Балтайский, с. Балтай, ул. Советская, д. 37, доля в праве: 100. Дата оценки: 21.03.2025г.	267 100,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 64,5 кв.м, кадастровый номер здания: 64:07:050128:1111, назначение здания: жилое, площадь участка: 968 кв.м, кадастровый номер участка: 64:07:050110:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: ведение личного подсобного хозяйства, адрес: Саратовская область, р-н Балтайский, с. Балтай, ул. Советская, д. 37, 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 – 267 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Бутуровой Валентины
Александровны

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/neverkino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4188173518?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im5LR2doanVBWW5ma1p3ZkUiO31sQJPwJgAAAA	https://www.avito.ru/lopatino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_4188104451?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkNBWjlSMkR5Z1pDdGhtQnMiO31YB_RjJgAAAA	https://www.avito.ru/lopatino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4338110469?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkNBWjlSMkR5Z1pDdGhtQnMiO31YB_RjJgAAAA
Стоимость кв.м		200 000,00	250 000,00	350 000,00
Общая площадь, кв.м	968,0	1000	1100	1500
Стоимость, руб./кв.м		200,00	227,27	233,33
Адрес	Саратовская область, р-н Балтайский, с. Балтай, ул. Советская, д. 37	Саратовская обл., Балтайский р-н, Балтайское муниципальное образование, с. Балтай, Солнечная ул.	Саратовская обл., Базарно-Карабулакский р-н, Базарно-Карабулакское муниципальное образование, рп. Базарный Карабулак	Саратовская обл., Базарно-Карабулакский р-н, Базарно-Карабулакское муниципальное образование, рп. Базарный Карабулак, пл. 60 лет Победы
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	0,84	0,84
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		200,00	190,91	196,00
Дата действия цены	21.03.2025г.	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		200,00	190,91	196,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		188,00	179,46	184,24
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		188,00	179,46	184,24
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		188,00	179,46	184,24
Общая площадь, кв.м	968,0	1 000,0	1 100,0	1 500,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,064	1,064	1,064
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		200,03	190,95	196,03
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		200,03	190,95	196,03

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>
Вид разрешенного использования	ведение личного подсобного хозяйства			
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		200,03	190,95	196,03
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		200,03	190,95	196,03
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		200,03	190,95	196,03
Кол-во внесенных корректировок		2	3	3
Весовые коэффициенты		3/7	2/7	2/7
Значение, рублей		85,73	54,56	56,01
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	196,29			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	190 000,00			

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/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_74_m_na_uchastke_10_sot_3143733608?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkJ2a1J3OVhkT0hHM2o5Z0ciO32M1jukJgAAA	https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_pavlovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_10_sot_4211364923	https://www.avito.ru/neverkino/doma_dachi_kottedzhi/dom_518_m_na_uchastke_16_sot_2464318018?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImI4UHpldVkmFpyZjJkVGYiO30eRhAMJgAAAA
Стоимость кв.м		400 000,00	350 000,00	460 000,00
Общая площадь, кв.м	64,50	74	54	51,8
Адрес	Саратовская область, р-н Балтайский, с. Балтай, ул. Советская, д. 37	Саратовская обл., Балтайский р-н, Царевщинское муниципальное образование, с. Донгуз, ул. Победы, 39	Саратовская обл., Балтайский р-н, Царевщинское муниципальное образование, с. Царевщина, ул. Ленина	Саратовская обл., Балтайский р-н, с. Садовка, Заречная ул., 63
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		400 000,00	350 000,00	460 000,00
Дата действия цены	21.03.2025г.	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		400 000,00	350 000,00	460 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		368 000,00	322 000,00	423 200,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	968,0	1000	1000	1600
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		196 293	196 293	314 069
Стоимость улучшения, рублей		171 707	125 707	109 131
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		2 320,37	2 327,91	2 106,78
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		2 320,37	2 327,91	2 106,78
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		2 320,37	2 327,91	2 106,78
Общая площадь, кв.м	64,5	74,0	54,0	51,8
Поправочный коэффициент на масштаб		1,02	0,97	0,97
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2 366,78	2 258,07	2 043,58
Материал стен дома	дерево	дерево	дерево	дерево

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,04
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		2 366,78	2 258,07	2 125,32
Состояние отделочных работ	требуется проведение отделочных работ	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		1 775,09	1 693,55	1 593,99
Физическое состояние	условно-удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,705	0,705	0,705
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1 251,67	1 194,17	1 123,97
Кол-во внесенных корректировок		4	4	5
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	2/7
Значение, рублей		447,03	426,49	321,13
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	1 194,65			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	77 100,00			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)	190 000,00			
Рыночная стоимость права собственности на единый объект недвижимости (жилое здание с занимаемым земельным участком), руб.	267 100,00			