

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 06.03.2025 по делу № А47-22849/2024 Бирюлин Николай Николаевич (23.05.1961г.р., место рожд: г. Бузулук Оренбургской обл., адрес рег: Оренбургская обл, Бузулук г, Огородная ул, 19-8, СНИЛС05356831669, ИНН 560300763453) (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, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 56:38:0304007:9, общая площадь: 460,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: садоводство и огородничество, адрес: Оренбургская область, г. Бузулук, СО "Вагонник", доля: 100. Дата оценки: 24.06.2025г.	149 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 56:38:0304007:9, общая площадь: 460,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: садоводство и огородничество, адрес: Оренбургская область, г. Бузулук, СО "Вагонник", доля: 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 – 149 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Бирюлина Николая Николаевича

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/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_sn_t_dnp_7347940410?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwc083MDFoYXdEeDF4Nk5VIj9KdPo_wz8AAAAA	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_sn_t_dnp_4598625731?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjVRFhuVIIITTWfoYW1kOXQ3Ijt9IZH_CyD8AAAAA	https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_sn_t_dnp_4150020626?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjVRFhuVIIITTWfoYW1kOXQ3Ijt9IZH_CyD8AAAAA
Стоимость кв.м		160 000,00	200 000,00	200 000,00
Общая площадь, кв.м	460,0	620	550	550
Стоимость, руб./кв.м		258,06	363,64	363,64
Адрес	Оренбургская область, г. Бузулук, СО "Вагонник"	Оренбургская обл., Бузулук, СНТ Факел	Оренбургская обл., Бузулук, СНТ Коммунальник-2	Оренбургская обл., Бузулук, СНТ Яблонька, Центральная ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		258,06	363,64	363,64
Дата действия цены	24.06.2025г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	14.03.2024г.
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		258,06	363,64	363,64
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		242,58	341,82	341,82
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		242,58	341,82	341,82
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (срок аренды 49 лет)	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		242,58	341,82	341,82
Общая площадь, кв.м	460,0	620,0	550,0	550,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,040	1,000	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		252,28	341,82	341,82
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		252,28	341,82	341,82
Вид разрешенного использования	садоводство и огородничество	садоводство и огородничество	садоводство и огородничество	садоводство и огородничество
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		252,28	341,82	341,82

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>
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		252,28	341,82	341,82
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		252,28	341,82	341,82
Кол-во внесенных корректировок		2	1	1
Весовые коэффициенты		1/5	2/5	2/5
Значение, рублей		50,46	136,73	136,73
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	323,91			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)	149 000			

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
02.06.2025г.			
Кадастровый номер: 56:38.0304007-9			
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

<p style="text-align: center;">ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ</p> <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">Сертификат ключевой пары электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Выданному: 11.08.2015 № 26.18.2015</p>	
--	---

<p>ИТУ 51551р. г. Омск, ул. Шереметьевская шоссе, д. 172, т. 490-400</p> <p>Документ распечатан из ФГИС ЕГРН</p> <p>« 04.06.2025 г. 13 часов 21 минут</p> <p>Выдавший специалист: <i>С.И.И. / И.И.И.И.И.И.</i></p>	
--	--

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_snt_dnp_7347940410?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9...

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Яндекс Карты — тр... (395) Входящие - П... Публичная кадастр... Результаты поиска... Онлайн поиск объ...

Участок 6,2 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



160 000 Р
25 806 Р за сотку

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть провайдер? Есть услуги? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Оценка: -4,97 (оцен. 0/0)
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6,2 сот.

Расположение
Оренбургская обл., Бузулук, СНТ Фаеал [Показать карту](#)

Описание
СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Участок в СНТ ФАЕАЛ. Зем от города, перед Промышлой. Участок находится на центральной улице от въезда. Общество охраняется круглогодично. Центральный полив. Соседи живут постоянно, в посёлке очень спокойно. Оформляются документы для газификации. Участок состоит из двух объединённых дач, на которых на данный момент расположен виноградник. В связи с нехваткой времени один участок продаём. Можно оставить виноград, можно его убрать и будет чистый, хороший участок. Земля хорошая, мягкая. Домик отсутствует, вход отдельный. Остается хорошая новая ёмкость.

№7347940410 вчера в 09:05 355 просмотр (1+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Ты СЛИШКОМ?
Нам подходит!
Найди свою вакансию



СТРАХОВАНИЕ



Т-Страхование упрощает жизнь

https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_snt_dnp_4598625731?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5Ij...

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Яндекс Карты — тр... (395) Входящие - П... Публичная кадастр... Результаты поиска... Онлайн поиск объ...

Участок 5,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



200 000 Р
36 364 Р за сотку

Показать телефон
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть провайдер? Есть услуги? Когда можно посмотреть?

Габина
Риелтор
На Авито с июня 2016
Документы проверены Оценка: -50 кг (0/0)
13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 5,5 сот.

Расположение
Оренбургская обл., Бузулук, СНТ Коммунальник-2 [Показать карту](#)

Описание
Продам отличный земельный участок, 5,5 сотки в СНТ Коммунальник-2. Расстояние от спорт школы - 400 метров. Участок подходит как под дачу, так и под строительство дома для постоянного проживания. Свет находится на участке, газ можно подвести. Участок расположен в 1 ряду от дороги, как ехать на ВТК. Участок правильной прямоугольной формы. По соседству имеется такой же участок, который в дальнейшем так же сможете приобрести и присоединить к своему.

№4598625731 8 июня в 14:14 520 просмотр (1+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

В приложении Додо Пицца так МНОГО ПРИЗОВ, что на рекламу места не хватило



ДОДО ПИЦЦА

ЗА ГРАНИЦУ



Участок 5,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 5,5 сот.

Расположение

Оренбургская обл., Бузулук, СНТ Яблонка, Центральная ул. Показать карту

Описание

Продам участок в СНТ Яблонка (справа по дороге на колонии) не заглаживается, площадью 5,5 соток, при желании можно увеличить. Без построек. Документы к продаже готовы. Возможен торг. Кадастровый номер участка 56-38-0110007-22

№ 4150020626: 16 июня в 19:44 - 2823 просмотра (+1 сегодня)

Пожалуйста

200 000 ₽

35 264 ₽ за сотку

Почему? [Вопрос продавцу](#)
Застраховайте квартиру онлайн
Подробнее

Показать телефон
в 3000 3000 3000

Написать сообщение

Спросите у продавца

Зарабатываете?

Есть провалы?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Решатели/проверены

Подписаться на продавца

В приложении Додо Пиццы так МНОГО ПРИЗОВ, что на рекламу места не хватило

ДОДО ПИЦЦА

МОБАЙЛ

Бонус — 2 000 ₽ на связь

Переводите в Т-Мобайл со своим номером