

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Титовский Игорь Павлович
(344058, г. Ростов-на-Дону, ул. Тружеников, 68а)
(ИНН 616812304817)

РЕШЕНИЕ №1
об оценке имущества гражданина Косенко Т.В.

г. Ростов-на-Дону

«15» августа 2023 г.

Финансовый управляющий гражданина Косенко Татьяны Викторовны (Должник), (22.02.1975 года рождения, ИНН 260902757949, СНИЛС № 011-803-944 13, место рождения: с. Орловка Кировский р-н Ставропольский край, место регистрации: 357301, Ставропольский край, г. Новопавловск, ул. Мелиораторов, д. 18, кв. 3) - **Титовский Игорь Павлович**, действующий на основании решения Арбитражного суда Ставропольского края от 29 июня 2023г. по делу №А63-7995/2023, руководствуясь п.2 ст.213.26 ФЗ-127 «О несостоятельности(банкротстве)» произвел оценку имущества Должника, включенного в конкурсную массу на основании акта осмотра имущества от 10.08.2023г. используя для определения его стоимости сравнительный подход.

Сравнительный (или рыночный) подход – это подход, при котором стоимость объекта оценки определяется путем прямого сравнения с рыночными ценами на аналогичные объекты. При этом под аналогом понимается объект, максимально схожий с оцениваемым по своим физическим, функциональным, эксплуатационным, техническим, потребительским и другим характеристикам.

В основе сравнительного подхода лежит принцип замещения, согласно которому наибольшая стоимость объекта определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной полезностью. Сравнительный подход широко используется при оценке стоимости объектов недвижимости (особенно жилья), машин и оборудования; возможно его использование при оценке имущественных комплексов, бизнеса. Практически неприменим этот подход при оценке нематериальных активов, интеллектуальной собственности.

Рыночная стоимость земельных участков определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству объект имущества. Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за предлагаемый объект больше, чем цена приобретения другого объекта, имеющего равную полезность. Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставляемые объекты, которые были проданы или по крайней мере предложены в продажу. В данном случае возникает необходимость проводить оценку по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

Исходя из анализа данных по предложению аналогичных земельных участков в Ставропольском крае в сети Internet (<http://avito.ru>, <https://stavropol.cian.ru/>) на дату проведения оценки, финансовым управляющим было принято решение по оценке земельного участка:

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Наименование объекта	Земельный участок
Месторасположение объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Кировский, г. Новопавловск,, ул. Орловская, дом 6.
Площадь (кв м)	600 кв.м.
Вид права	собственность
Обременения	-
Кадастровый номер	26:35:060902:15

Назначение	-
Виды разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Описание объекта	Размер участка 20х30м, имеются все необходимые коммуникации - идут по улице, подключение не оплачено, со стороны соседних участков огорожен, требует расчистки (зарос травой). На участке имеется старый фундамент под дом (под ремонт или под снос).
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	380,82 руб./кв.м. Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/
Рыночная стоимость, руб./кв.м	<u>774,48 руб./кв.м.</u> Объекты сравнения: 1. https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot_izhs_2998679047 – 819,67 руб./кв.м. 2. https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot_izhs_3018237729 – 887,10 руб./кв.м. 3. https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2612866766 – 616,67 руб./кв.м.
Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб.	464 688,00руб.

Рыночная стоимость земельного участка к.н. 26:35:060902:15 площадью 600 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного метода с учетом допустимых округлений составляет:

465 000,00

(четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей.

Вывод о рыночной стоимости объекта оценки:

Финансовый управляющий должника пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка к.н. 26:35:060902:15 площадью 600 кв.м. составляет 465 000,00 руб. Данный размер рыночной стоимости рекомендован для использования в качестве начальной стоимости объекта оценки при выставлении его на процедуру торгов в ходе проведения реализации имущества гражданина.

Приложения:

- фото объекта - 2 листа;
- объекты сравнения – 3 листа;
- публичная кадастровая карта местоположения земельного участка – 1 лист.

Финансовый управляющий
Косенко Т.В.



Титовский И.П.

Фото объекта
Земельный участок к.н. 26:35:060902:15





Объекты сравнения

1. https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot._izhs_2998679047

Стоимость за один кв.м. составляет **819,67 руб./кв.м.**

[avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot._izhs_2998679047](https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot._izhs_2998679047)

Gmail YouTube Карты Сервисы - Федера...



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



500 000 Р

81 967 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 988 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6.1 сот.

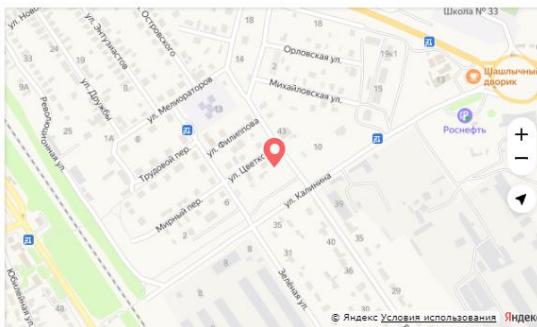
[avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot._izhs_2998679047](https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot._izhs_2998679047)

Gmail YouTube Карты Сервисы - Федера...

Расположение

Ставропольский край, Кировский г.о., Новопавловск

Скрыть карту



500 000 Р

81 967 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 988 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продам участок площадью 6 соток с широкой придомовой территорией ул.Калинина 9а. На участке имеется фундамент жилого дома(оформленный) 8,5х13м, вода заведена на участок, электричество, газ - по границе участка. Земля в собственности!!!

2. https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot_izhs_3018237729
Стоимость за один кв.м. составляет **887,10 руб./кв.м.**

← → ↻ avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot_izhs_3018237729


Gmail YouTube Карты Сервисы - Федера...

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



550 000 Р
88 710 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

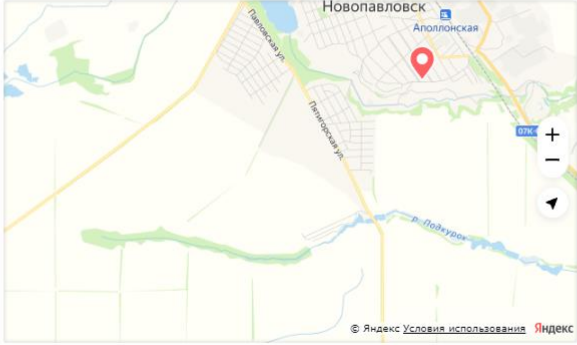
Об участке
Площадь: 6.2 сот.

← → ↻ avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_62sot_izhs_3018237729

Gmail YouTube Карты Сервисы - Федера...

Расположение

Ставропольский край, Кировский г.о., Новопавловск, Казачья ул. [Скрыть карту](#)



550 000 Р
88 710 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Без строений ИЖС

3. https://www.avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2612866766
Стоимость за один кв.м. составляет **616,67 руб./кв.м.**




← → ↻ avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2612866766
Gmail YouTube Карты Сервисы - Федера...

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное 🗑 Сравнить 📌 Добавить заметку



370 000 ₽
61 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -5 кг CO₂

Подписаться на продавца

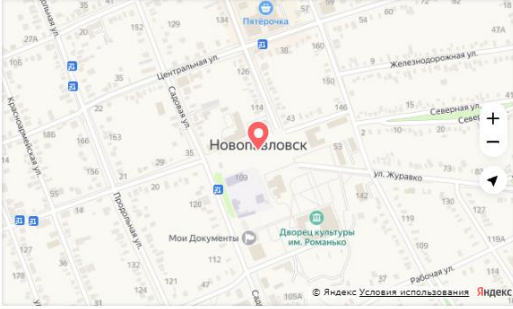
Об участке

Площадь: 6 сот.

← → ↻ avito.ru/novopavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2612866766
Gmail YouTube Карты Сервисы - Федера...

Расположение

Ставропольский край, Кировский муниципальный округ,
Новопавловск [Скрыть карту](#)



Описание

Земельный участок с фундаментом под строительство двухэтажного дома. Участок находится по адресу Каштановая 33. На пересечении с улицей Малиновой. Угловое расположение позволяет разместить ворота с любой стороны. Все коммуникации подведены к участку.

370 000 ₽
61 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Публичная кадастровая карта

Земельный участок к.н. 26:35:060902:15

Небезопасно | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.969674608424306.43.64262654761657/18/@bs7nhsaok?text=26%3A35%3A060902%3A15&type=1&opened=26%3A35%3A060902%3A15>

Участки 26:35:060902:15

Земельный участок 26:35:060902:15 [Без координат границ](#)
край Ставропольский, р-н Кировский, г. Новопавловск, ул. Орловская, дом 6
Для индивидуального жилищного строительства

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	26:35:060902:15
Кадастровый квартал:	26:35:060902
Адрес:	край Ставропольский, р-н Кировский, г. Новопавловск, ул. Орловская, дом 6
Площадь декларированная:	600 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	228 492 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Небезопасно | <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.9703010217341.43.64226310829479/19/@bs7nhsaok?text=26%3A35%3A060902%3A15&type=1&opened=26%3A35%3A060902%3A15>

Участки 26:35:060902:15

Земельный участок 26:35:060902:15 [Без координат границ](#)
край Ставропольский, р-н Кировский, г. Новопавловск, ул. Орловская, дом 6
Для индивидуального жилищного строительства

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	26:35:060902:15
Кадастровый квартал:	26:35:060902
Адрес:	край Ставропольский, р-н Кировский, г. Новопавловск, ул. Орловская, дом 6
Площадь декларированная:	600 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	228 492 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.01.2023
дата применения:	01.01.2023