

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Карачаево-Черкесской Республики от 21.05.2024 по делу № А25-3899/2023 Лопунов Роман Александрович (16.04.1994г.р., место рожд: п.Айгурский Апанасенковский район Ставропольский край, адрес рег: 369301, Карачаево-Черкесская Респ, Усть-Джегутинский р-н, Усть-Джегута г, Курортная ул, дом № 301, СНИЛС19099645731, ИНН 091601879498) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 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	Жилой дом, дача, площадь: 31,5м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 369300, Карачаево-Черкесская Респ, г Усть-Джегута, ул Джегутинская, 68, кадастровый номер: 09:07:0030109:562, доля 1/9	157 000,00

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 31,5м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 369300, Карачаево-Черкесская Респ, г Усть-Джегута, ул Джегутинская, 68, кадастровый номер: 09:07:0030109:562 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 – 157 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Лопунова Роман Александровича**



**Королева Евгения Леонидовна**

Таблица 1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ust-dzheguta/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_8_sot_2_464822428">https://www.avito.ru/ust-dzheguta/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_8_sot_2_464822428</a>	<a href="https://www.avito.ru/ust-dzheguta/doma_dachi_kottedzhi/dom_312_m_na_uchastke_14_sot_3114936_870">https://www.avito.ru/ust-dzheguta/doma_dachi_kottedzhi/dom_312_m_na_uchastke_14_sot_3114936_870</a>	<a href="https://www.avito.ru/ust-dzheguta/doma_dachi_kottedzhi/dom_29_m_na_uchastke_6_sot_4267840398">https://www.avito.ru/ust-dzheguta/doma_dachi_kottedzhi/dom_29_m_na_uchastke_6_sot_4267840398</a>
Стоимость (предложения) продажи		3 100 000	3 400 000	3 100 000
Стоимость 1м <sup>2</sup>		88 571	108 974	106 897
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		2 790 000	3 060 000	2 790 000
Земельный участок, кв. м.		800	1 400	600
Стоимость 1м <sup>2</sup>		79 714	98 077	96 207
Адрес	Карачаево-Черкесская Республика, р-н Усть-Джегутинский, г Усть-Джегута, ул Джегутинская, д 68	Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский р-н, Усть-Джегута, Железнодорожная ул., 117	Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский р-н, Усть-Джегута, Дзеганасская ул.	Карачаево-Черкесская Республика, Усть-Джегутинский р-н, Усть-Джегута, ул. Куцева
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Май 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	31,5	35,0	31,2	29,0

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Из прочих материалов	Экспериментальные материалы	Экспериментальные материалы	Экспериментальные материалы
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
Корректировка на процент готовности, %		0,00	0,00	0,00
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние, %		-40	-40	-40
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие бани, %		0	0	0
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительное улучшение территории, %		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на качество подъезда, %		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		-40,00	-40,00	-40,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м <sup>2</sup> руб.		47 829	58 846	57 724
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м <sup>2</sup> руб.	54 800			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	<b>1 726 000,00</b>			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	<b>0,18</b>			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>311 000</b>			
Рыночная стоимость дома, руб.	<b>1 415 000,00</b>			

## Правоустанавливающие документы

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Физнап публично-правовой компании "Роскадастр" по Алтайскому краю  
полное наименование органа регистрации прав

26.02.2024г.

№ КУВИ-001/2024-54143195

На основании запроса от 22.02.2024, поступившего на рассмотрение 22.02.2024, сообщаем, что правообладателю Лопунов Роман Александрович; дата рождения: 16.04.1994; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 9114 № 677669 от 12.05.2014 выдан: 090-009; СНИЛС: 190-996-457 31; адрес места жительства или места пребывания: 369300, Карачаево-Черкесская республика, р-н. Усть-Джегутинский, г. Усть-Джегута, ул. Курортная, д. 301., в период с 01.01.2020 по 22.02.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	09-07-0000000:11651	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое	
		Местоположение:	Карачаево-Черкесская Республика, р-н. Усть-Джегутинский, г. Усть-Джегута, ул. Курортная, д. 301	
		Площадь:	15.1	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/9	
		дата государственной регистрации:	29.02.2012	
		номер государственной регистрации:	09-09-03/046/2012-104	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 24.02.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	09-09-03/046/2012-104
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	09-07-0030109:562	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Жилое	
		Местоположение:	Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, р-н Усть-Джегутинский, г Усть-Джегута, ул Джегутинская, д 68	
		Площадь:	31.5	
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/9	
		дата государственной регистрации:	15.11.2011	
		номер государственной регистрации:	09-09-03/214/2011-148	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 0001004474015180293576ACD3423108  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 18.08.2024

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 05.11.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	09-09-03/214/2011-148
3	Получатель выписки		Королева Евгения Леонидовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008105467401c318d283376ac3c3425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024			



Фотографии



