

Финансовый управляющий Исакова Дениса Николаевича Королева Евгения Леонидовна

454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10764, тел: +79123230356,

эл. почта: korolevael74@mail.ru

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 08.04.2025 по делу № А63-25913/2024 Исаков Денис Николаевич (15.07.1982г.р., место рожд: с. Карабулак Сунженского р-на ЧИАССР, адрес рег: Ставропольский край, Затеречный п, Мелиораторов ул, 26- 2, СНИЛС07579167315, ИНН 261404568161) (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: 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	Жилой дом, дача, площадь: 48,2м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 26:22:030935:135, земельный участок , площадь: 555м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 26:22:030935:31	117 211,32

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 48,2м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 26:22:030935:135, земельный участок , площадь: 555м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 26:22:030935:31 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 – 117 211,32 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Исакова Дениса Николаевича**



**Королева Евгения Леонидовна**

## Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 48,2 кв.м, кадастровый номер здания: 26:22:030935:135, площадь участка: 555 кв.м, кадастровый номер участка: 26:22:030935:31, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Ставропольский край, р-н Нефтекумский, п Затеречный, ул Промысловая, д 29, кв 2, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 27.05.2025 г.	19.05.2025 г.	07.05.2025 г.	22.05.2025 г.
Ссылка на объявление:	<a href="https://www.avito.ru/pokoynoe/doma_dachi_kottedzh_i/dom_50_m_na_uchastke_6_sot_4826135893">https://www.avito.ru/pokoynoe/doma_dachi_kottedzh_i/dom_50_m_na_uchastke_6_sot_4826135893</a>	<a href="https://www.avito.ru/velichaevskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot_4663542656">https://www.avito.ru/velichaevskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot_4663542656</a>		<a href="https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_stepnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_406_m_na_uchastke_175_sot_7358270764">https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_stepnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_406_m_na_uchastke_175_sot_7358270764</a>
Цена предложения, руб.:	450 000,00	500 000,00	500 000,00	450 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	48,2	50	50	40,6
Параметр: площадь участка	555	600	1500	1750
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для индивидуальной жилой застройки	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Ставропольский край, р-н Нефтекумский, п Затеречный, ул Промысловая, д 29, кв 2	Ставропольский край, Левокумский муниципальный округ, пос. Малосадовый, ул. Мира, 1	Ставропольский край, Левокумский муниципальный округ, с. Величаевское, ул. Скокова, 67	Ставропольский край, Степновский муниципальный округ, с. Степное, Красная ул., 186А
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	3,00	3,00	3,00	3,00
Цена после уторговывания, руб.:	436 500,00	485 000,00	436 500,00	436 500,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	48,2	50	50	40,6
Цена задельную единицу, руб.:	8 730,00	9 700,00	9 700,00	10 751,23
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор)	0,00	0,00	0,00	0,00

масштаба)			
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	8 730,00	9 700,00	10 751,23
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	9 727,08	
	Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	468 845,26	
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	9 727,08	
	Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> ), руб.	98 457,50	
	Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.	370 387,76	

Таким образом, стоимость 1/ 4 доли имущества составит **117 211,32 руб.**

стоимость 1/ 4 доли здания составит **92 596,95 руб.**

стоимость 1/ 4 доли земельного участка составит **24 614,37 руб.**