

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 ² , кадастровый номер: 26:22:030935:135, земельный участок , площадь: 555м ² , кадастровый номер: 26:22:030935:31	117 211,32

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 48,2м², кадастровый номер: 26:22:030935:135, земельный участок , площадь: 555м², 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:		https://www.avito.ru/pokoynoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_6_sot_4826135893	https://www.avito.ru/velichaevskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot_4663542656	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_stepnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_406_m_na_uchastke_175_sot_7358270764
Цена предложения, руб.:		450 000,00	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	и жс	и жс	и жс
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
Цена после уторговывания, руб.:		436 500,00	485 000,00	436 500,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	48,2	50	50	40,6
Цена за удельную единицу, руб.:		8 730,00	9 700,00	10 751,23
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор		0,00	0,00	0,00

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 https://statrilt.ru), 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.**