

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 17.06.2024 по делу № А14-5228/2024 Сторчаков Александр Николаевич (14.03.1979г.р., место рожд: пос. Ольховатка Ольховатского р-на Воронежской обл., адрес рег: 396670, Воронежская обл, Ольховатский р-н, Бугаевка п, Ломоносова ул, дом № 47, СНИЛС05796404601, ИНН 361800678900) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - 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 единицы, руб.
1	Жилой дом, дача, площадь: 45м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 396691, РОССИЯ, Воронежская обл, Ольховатский р-н, , п Заболотовка, ул 1 Мая, 390, „, кадастровый номер: 36:18:0500012	131 056,45

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 45м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 396691, РОССИЯ, Воронежская обл, Ольховатский р-н, , п Заболотовка, ул 1 Мая, 390, „, кадастровый номер: 36:18:0500012 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 – 131 056,45 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**

Сторчакова  
Николаевича

Александра

**Агнаева Екатерина Сергеевна**



## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 17.06.2024 по делу № А14-5228/2024 Сторчаков Александр Николаевич (14.03.1979г.р., место рожд: пос. Ольховатка Ольховатского р-на Воронежской обл., адрес рег: 396670, Воронежская обл, Ольховатский р-н, Бугаевка п, Ломоносова ул, дом № 47, СНИЛС05796404601, ИНН 361800678900) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - 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 единицы, руб.
2	Земельный участок, площадь: 2 000м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): ¶396691, РОССИЯ, Воронежская обл, Ольховатский р-н, , п Заболотовка, ул 1 Мая, 390, „, кадастровый номер: 36:18:0500012:5	94 902,95

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 2 000м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): ¶396691, РОССИЯ, Воронежская обл, Ольховатский р-н, , п Заболотовка, ул 1 Мая, 390, „, кадастровый номер: 36:18:0500012:5 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 – 94 902,95 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**

Сторчакова  
Николаевича

Александра

**Агнаева Екатерина Сергеевна**



## Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 45 кв.м, кадастровый номер здания: 36:18:0500012:204, площадь участка: 2000 кв.м, кадастровый номер участка: 36:18:0500012:5, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Воронежская область, р-н. Ольховатский, п. Заболотовка, ул. 1 Мая, д. 390, доля в праве: Общая долевая собственность, 2/6 в совместной собственности.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 25.11.2024 г.	10.11.2024 г.	21.11.2024 г.	14.11.2024 г.
Ссылка на объявление:		<a href="https://www.avito.ru/olhovatka/doma_dachi_kottedzh_i/dom_60_m_na_uchastke_9_sot._4440459378">https://www.avito.ru/olhovatka/doma_dachi_kottedzh_i/dom_60_m_na_uchastke_9_sot._4440459378</a>	<a href="https://www.avito.ru/olhovatka/doma_dachi_kottedzh_i/dom_56_m_na_uchastke_65_sot._3878042070">https://www.avito.ru/olhovatka/doma_dachi_kottedzh_i/dom_56_m_na_uchastke_65_sot._3878042070</a>	<a href="https://www.avito.ru/olhovatka/doma_dachi_kottedzh_i/dom_39_m_na_uchastke_35_sot._1902436144">https://www.avito.ru/olhovatka/doma_dachi_kottedzh_i/dom_39_m_na_uchastke_35_sot._1902436144</a>
Цена предложения, руб.:		900 000,00	1 000 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	45	60	56	39
Параметр: площадь участка	2000	900	650	3500
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Воронежская область, р-н. Ольховатский, п. Заболотовка, ул. 1 Мая, д. 390	Воронежская обл., Ольховатский р-н, Ольховатское городское поселение, пос. Заболотовка, ул. 1 Мая, 67	Воронежская обл., Ольховатский р-н, Ольховатское городское поселение, пос. Заболотовка, ул. 1 Мая	Воронежская обл., Ольховатский р-н, Ольховатское городское поселение, рп. Ольховатка
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		810 000,00	900 000,00	540 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	45	60	56	39
Цена задельную единицу, руб.:		13 500,00	16 071,43	13 846,15
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		6,00	6,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый		6,00	6,00	0,00

<b>аналог:</b>			
<b>Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:</b>	<b>14 310,00</b>	<b>17 035,72</b>	<b>13 846,15</b>
	<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>		<b>15 063,96</b>
	<b>Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:</b>		<b>677 878,20</b>
	<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>		<b>15 063,96</b>
	<b>Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (42% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a>), руб.</b>		<b>284 708,84</b>
	<b>Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.</b>		<b>393 169,36</b>

Таким образом, стоимость 2/ 6 доли имущества составит **225 959,40 руб.**

стоимость 2/ 6 доли здания составит **131 056,45 руб.**

стоимость 2/ 6 доли земельного участка составит **94 902,95 руб.**