

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.04.2024 по делу № А32-5043/2024 Погыржевская Елена Владимировна (04.05.1968г.р., место рожд: г. Алма-Ата Респ. Казахстан, адрес рег: 352504, Краснодарский край, Лабинский р-н, Лабинск г, Костычева ул, дом № 51, СНИЛС00415269002, ИНН 231401058830) (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.
2	Земельный участок, площадь: 602м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Российская Федерация, Ростовская область, Белокалитвинский район ,Ильинское сельское поселение, х. Ильинка, ул. Октябрьская, 1-б, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки под личным подсобным хозяйством, кадастровый номер: 61:04:0140101:255	130 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 602м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Ростовская область, Белокалитвинский район ,Ильинское сельское поселение, х. Ильинка, ул. Октябрьская, 1-б, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки под личным подсобным хозяйством, кадастровый номер: 61:04:0140101:255 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 – 130 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Погыржевской**  
**Елены**  
**Владимировны**

**Королева Евгения Леонидовна**

Таблица 1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/lihoj/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7269733205?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJzQ2NmUGhpR2l4ekluQXZwJjt9melhcz8AAAA">https://www.avito.ru/lihoj/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7269733205?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJzQ2NmUGhpR2l4ekluQXZwJjt9melhcz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot_izhs_7270572600?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJ2OU1XbDQzNTFpRU5VUTBqJjt9NBK7T8AAAA">https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot_izhs_7270572600?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJ2OU1XbDQzNTFpRU5VUTBqJjt9NBK7T8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/belaya_kalitva/zemelnye_uchastki/uchastok_108_sot_izhs_2373322974?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJESDBvcUxXZ29QVXRBOqZaljt9qTJI-T8AAAA">https://www.avito.ru/belaya_kalitva/zemelnye_uchastki/uchastok_108_sot_izhs_2373322974?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJESDBvcUxXZ29QVXRBOqZaljt9qTJI-T8AAAA</a>
Стоимость кв.м		300 000	350 000	210 000
Общая площадь, кв.м	602,0	1500	1450	1080
Стоимость, руб./кв.м		200,00	241,38	194,44
Адрес	Ростовская область, Белокалитвинский район, Ильинское сельское поселение, х. Ильинка, ул. Октябрьская, 1-б	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Комиссаровское сельское поселение, хутор Лихой	Ростовская обл., Каменск-Шахтинский, мкр-н Лиховской, Украинская ул., 10	Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, Белокалитвинское городское поселение, Белая Калитва
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		200,00	241,38	194,44
Дата действия цены	Август 2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		200,00	241,38	194,44
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,96	0,96	0,96
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		192,00	231,72	186,66
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		192,00	231,72	186,66
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		192,00	231,72	186,66
Общая площадь, кв.м	602,0	1 500,0	1 450,0	1 080,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,064	1,064	1,064
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		204,29	246,55	198,61
Назначение участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		204,29	246,55	198,61
Вид разрешенного использования	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	Земельные участки под личным подсобным хозяйством	Земельные участки под личным подсобным хозяйством
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		204,29	246,55	198,61
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		204,29	246,55	198,61
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		204,29	246,55	198,61
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		68,10	82,18	66,20
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>216,48</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>130 000</b>			