

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 24.03.2025 по делу № А36-6546/2024 Стефанков Дмитрий Николаевич (06.04.1977г.р., место рожд: г. Липецк, адрес рег: Липецкая обл, Липецк г, Осенний пр-д, 2А-81, СНИЛС05376403761, ИНН 482401596058) (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, руб.
1	Жилой дом, дача, площадь: 109м ² , адрес (местонахождение): Российская Федерация, Липецкая область, муниципальный округ Добровский, село Большой Хомулец, улица Лужанская, дом 8в, категория земель: Жилое здание, кадастровый номер: 48:05:0740320:257 доля в праве 79/100	616 797,75

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 109м², адрес (местонахождение): Российская Федерация, Липецкая область, муниципальный округ Добровский, село Большой Хомулец, улица Лужанская, дом 8в, категория земель: Жилое здание, кадастровый номер: 48:05:0740320:257 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 – 616 797,75 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий

**Стефанкова
Николаевича**

Дмитрия

Агнаева Екатерина Сергеевна

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 24.03.2025 по делу № А36-6546/2024 Стефанков Дмитрий Николаевич (06.04.1977г.р., место рожд: г. Липецк, адрес рег: Липецкая обл, Липецк г, Осенний пр-д, 2А-81, СНИЛС05376403761, ИНН 482401596058) (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, руб.
2	Земельный участок, площадь: 1 496м ² , адрес (местонахождение): Российская Федерация, Липецкая область, Добровский муниципальный район, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, с. Большой Хомутец, ул. Лужанская, земельный участок 8в, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 48:05:0740320:254 доля в праве 1/2	145 590,72

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 1 496м², адрес (местонахождение): Российская Федерация, Липецкая область, Добровский муниципальный район, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, с. Большой Хомутец, ул. Лужанская, земельный участок 8в, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 48:05:0740320:254 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 – 145 590,72 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Стефанкова **Дмитрия**
Николаевича

Агнаева Екатерина Сергеевна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Липецкая область, Добровский муниципальный район, сельское поселение Больше-Хомуцкий сельсовет, с. Большой Хомулец, ул. Лужанская, земельный участок 8в, общая площадь: 1496 кв.м			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.07.2025г.	21.06.2025г.	26.06.2025г.	16.07.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2913949663?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2163994160?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kalikino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1541848448?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения, руб.		200 000,00	350 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	1496	1000.00	1500.00	1200.00
Параметр: адрес	Российская Федерация, Липецкая область, Добровский муниципальный район, сельское поселение Больше-Хомуцкий сельсовет, с. Большой Хомулец, ул. Лужанская, земельный участок 8в	Липецкая обл., Добровский р-н, Коренёвщинский сельсовет, с. Коренёвщино	Липецкая обл., Добровский р-н, Коренёвщинский сельсовет, с. Коренёвщино, ул. Пушкина, 53	Липецкая обл., Добровский р-н, с. Махоново, ул. Ленина, 5
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-9.00	-9.00	-9.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		182 000,00	318 500,00	227 500,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		182,00	212,33	189,58
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				194,64
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				291 181,44

Здание, расположенное на земельном участке. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 109 кв.м, кадастровый номер здания: 48:05:0740320:257, площадь участка: 1496 кв.м, кадастровый номер участка: 48:05:0740320:254, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Российская Федерация, Липецкая область, муниципальный округ Добровский, село Большой Хомулец, улица Лужанская, дом 8в			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				

Дата предложения	Дата оценки: 16.07.2025г.	30.06.2025г.	15.07.2025г.	29.06.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/lipetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_30_sot_3179072236?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/dobroe/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_180_m_na_uchastke_30_sot_4086238416?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoXoiJ4lJtzOjE2OiJKSzM6dGRqdFMwY0FvNEdPljt9iWRTkD8AAAA	https://www.avito.ru/dobroe/doma_dachi_kottedzhi/dom_1066_m_na_uchastke_19_sot_3807732882?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения, руб.		2 200 000,00	3 600 000,00	2 100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	109	90.00	180.00	106.60
Параметр: площадь участка	1496	3000.00	3000.00	1900.00
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	Российская Федерация, Липецкая область, муниципальный округ Добровский, село Большой Хомутец, улица Лужанская, дом 8в	Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Филатовка, Коммунальная ул.	Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Большой Хомутец, ул. Большак, 44А	Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Богородицкое, ул. Гагарина, 23
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-10.00	-10.00	-10.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		1 980 000,00	3 240 000,00	1 890 000,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		583 920,00	583 920,00	369 816,00
Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		1 396 080,00	2 656 080,00	1 520 184,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		15 512,00	14 756,00	14 260,64
Процентные корректировки объектов-аналогов				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		-10,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		-10	0	0
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		13 960,80	14 756,00	14 260,64
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		1 256 472,00	2 656 080,00	1 520 184,22
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				14 325,81
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				1 561 513,29
Стоимость земельного участка, руб.				291 181,44
Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.				1 852 694,73

Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.	1 852 694,73
--	--------------

Таким образом, стоимость $79/200$ доли здания и стоимость $1/2$ земельного участка составит **762 388,47 руб.**

стоимость $79/200$ доли здания составит **616 797,75 руб.**

стоимость $1/2$ земельного участка составит **145 590,72 руб.**