

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 21.02.2024 по делу № А63-25259/2023 Еремин Сергей Андреевич (11.01.2000г.р., место рожд: с. Грачевка Грачевский район Ставропольский край, адрес рег: 356250, Ставропольский край, Грачевский р-н, Грачевка с, Советская ул, дом № 140, СНИЛС18129226365, ИНН 260601426608) (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	Земельный участок, кадастровый номер: 26:07:030501:16, общая площадь: 10 000,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Верхняя Кугульта. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, р-н Грачевский, п Верхняя Кугульта, доля: 100. Дата оценки: 08.06.2025г.	86 600,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 26:07:030501:16, общая площадь: 10 000,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Верхняя Кугульта. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, р-н Грачевский, п Верхняя Кугульта, доля: 100 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 – 86 600,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Еремина Сергея Андреевича**

Королева Евгения Леонидовна

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/demino/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._snt_dnp_3627131660?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czo0OiJ4IjtzOjE2OIlzOEsW S21UOGh1N0NnQjJKIj9kJS5sT8AAAA	https://www.avito.ru/blagodarnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_4373201429?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_oktyabrskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._snt_dnp_7283195563?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OIl0NGFFNTk3WkRRdXJ1ajd6Ij9WIE0Yz8AAAA
Стоимость кв.м		800 000	1 000 000	850 000
Общая площадь, кв.м	10 000,0	80 000	110 000	85 000
Стоимость, руб./кв.м		10,00	9,09	10,00
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Верхняя Кугульта. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, р-н Грачевский, п Верхняя Кугульта	Ставропольский край, Шпаковский муниципальный округ, пос. Цимлянский	Ставропольский край, Благодарненский муниципальный округ, с. Каменная Балка, Первомайская ул.	Ставропольский край, Ипатовский муниципальный округ, с. Октябрьское
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10,00	9,09	10,00
Дата действия цены	08.06.2025г.	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		10,00	9,09	10,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,84	0,84	0,84
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,40	7,64	8,40
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,40	7,64	8,40
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 вид права участком (оставшийся срок аренды)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,40	7,64	8,40
Общая площадь, кв.м	10 000,0	80 000,0	110 000,0	85 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,050	1,090	1,050
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,82	8,33	8,82

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Назначение участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,82	8,33	8,82
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,82	8,33	8,82
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,82	8,33	8,82
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8,82	8,33	8,82
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		2,94	2,78	2,94
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	8,66			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	86 600			