

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 15.01.2025 по делу № А36-3928/2024 Козьяков Юрий Николаевич (10.10.1971г.р., место рожд: г. Елец Липецкой обл., адрес рег: Липецкая обл, Измалковский р-н, Чернава с, Первомайская ул, 26, СНИЛС03716189256, ИНН 480900015354) (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	Здание (жилой дом), общей площадью 48,9м <sup>2</sup> (кад номер: 48:09:1550125:31), расположенное на земельном участке площадью 3 752м <sup>2</sup> ( кад номер: 48:09:1550125:19) по адресу: Липецкая область, р-н Измалковский, с/п Чернавский сельсовет, с Чернава, ул Спортивная, д 22. Рыночная стоимость 2/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и 3203/3752 на земельный участок	311 328,0

Оценка стоимости Здание (жилой дом), общей площадью 48,9м<sup>2</sup> (кад номер: 48:09:1550125:31), расположенное на земельном участке площадью 3 752м<sup>2</sup> ( кад номер: 48:09:1550125:19) по адресу: Липецкая область, р-н Измалковский, с/п Чернавский сельсовет, с Чернава, ул Спортивная, д 22. 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). Рыночная стоимость 2/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и 3203/3752 на земельный участок – 311 328,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Козьякова Юрия Николаевича**

**Агнаева Екатерина Сергеевна**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kazaki/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1982060543?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kazaki/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1982060543?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_3247780605?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/elets/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_3247780605?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetskaya_oblast_donskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_1134341482?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/lipetskaya_oblast_donskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_1134341482?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Продавец	-	-	-
Местоположение	Липецкая обл., Измалковский р-н, с. Чернава, Никольское	Липецкая обл., Елецкий р-н, Черкасский сельсовет, с. Черкасы, Набережная ул.	Липецкая обл., Задонский р-н, с. Черниговка, ул. Малая Кузьминка
Стоимость предложения, руб.	200 000,00	250 000,00	320 000,00
Размер участка, м <sup>2</sup>	3000,0	4000,0	5000,0
Дата продажи (предложения к продаже)	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие ветхих построек под снос	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Цена продажи</b>	<b>руб.</b>		<b>200 000,00</b>	<b>250 000,00</b>	<b>320 000,00</b>
Размер участка	м <sup>2</sup>	3 752,0	3 000,0	4 000,0	5 000,0
<i>Торг</i>	%		-8,5	-8,5	-8,5
<b>Стоимость</b>			<b>183 000,00</b>	<b>228 750,00</b>	<b>292 800,00</b>
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>			<b>61,000</b>	<b>57,188</b>	<b>58,560</b>
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		16 января 2025 г.	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
<i>Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
<i>Местоположение</i>		Липецкая область, р-н Измалковский, с/п Чернавский сельсовет, с Чернава, ул Спортивная, д 22	Липецкая обл., Измалковский р-н, с. Чернава, Никольское	Липецкая обл., Елецкий р-н, Черкасский сельсовет, с. Черкасы, Набережная ул.	Липецкая обл., Задонский р-н, с. Черниговка, ул. Малая Кузьминка
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
<i>Площадь участка</i>	м <sup>2</sup>	3 752,00	3 000,0	4 000,0	5 000,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
<i>Возможность подключения коммуникаций</i>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
<i>Наличие построек</i>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>61,00</b>	<b>57,19</b>	<b>58,56</b>
Количество внесённых корректировок			1	1	1
Весовой коэффициент			1/3	1/3	1/3
Значение			20,3333	19,0633	19,5200

Скорректированная стоимость	руб./м <sup>2</sup>	58,917		
Стоимость объекта (округлено)	руб.	221 000,00		

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_627_m_na_uchastke_45_sot.1967865728?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_627_m_na_uchastke_45_sot.1967865728?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_527_m_na_uchastke_40_sot.2192628138?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_527_m_na_uchastke_40_sot.2192628138?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_583_m_na_uchastke_26_sot.1216079558?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_583_m_na_uchastke_26_sot.1216079558?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YT_oxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Продавец	-	-	-
Адрес	Липецкая обл., Измалковский р-н, с. Пятницкое, Черкасская ул	Липецкая обл., Долгоруковский р-н, д. Рог, Зелёная ул.	Липецкая обл., Измалковский р-н
Стоимость (предложения) продажи	750 000,00	600 000,00	360 000,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	62,7	52,7	58,3
Земельный участок, м <sup>2</sup>	4500,0	4000,0	2600,0
Время продажи (предложения)	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Условия финансирования	Денежные	Денежные	Денежные
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная
Техническое состояние	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Условно- удовлетворительное
Надворные постройки (баня, гараж, сарай)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Дополнительное улучшение территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_627_m_na_uchastke_45_sot.1967865728?c">https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_627_m_na_uchastke_45_sot.1967865728?c</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_527_m_na_uchastke_40_sot.2192628138?c">https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_527_m_na_uchastke_40_sot.2192628138?c</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_583_m_na_uchastke_26_sot.1216079558?c">https://www.avito.ru/kazaki/doma_dachi_kottedzhi/dom_583_m_na_uchastke_26_sot.1216079558?c</a>

		ontext=H4sIAAAAAAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA	ontext=H4sIAAAAAAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA	ontext=H4sIAAAAAAAAAA_wEfA OD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFB yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA
<i>Продавец</i>		-	-	-
Стоимость (предложения) продажи		750 000,00	600 000,00	360 000,00
<i>Корректировка на торг, %</i>		-7,9	-7,9	-7,9
Скорректированная стоимость, руб.		690 750,00	552 600,00	331 560,00
Площадь дома, м <sup>2</sup>	48,9	62,7	52,7	58,3
Земельный участок, м <sup>2</sup>	3752,0	4500,0	4000,0	2600,0
<i>Корректировка на площадь з.у., руб.</i>		-265 127	-235 668	-153 184
Скорректированная стоимость, руб.		425 623	316 932	178 376
<b>Стоимость 1м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Адрес (местоположение)	Липецкая область, р-н Измалковский, с/п Чернавский сельсовет, с Чернава, ул Спортивная, д 22	Липецкая обл., Измалковский р- н, с. Пятницкое, Черкасская ул	Липецкая обл., Долгоруковский р-н, д. Рог, Зелёная ул.	Липецкая обл., Измалковский р- н
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Дата продажи (предложения)	16 января 2025 г.	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи (предложения), %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на расположение, %</i>		0,0	0,0	0,0

<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	48,9	62,7	52,7	58,3
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Наличие/отсутствие отопления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<i>Корректировка на наличие/отсутствие отопления, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Наличие/отсутствие водоснабжения	Данные отсутствуют	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<i>Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>
Наличие/отсутствие канализации	Данные отсутствуют	Выгребная яма	Выгребная яма	Выгребная яма
<i>Корректировка на наличие/отсутствие канализации, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>6 788,00</b>	<b>6 014,00</b>	<b>3 060,00</b>

Техническое состояние	Условно- удовлетворительное	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Условно- удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние, руб.</i>		-30,0	-30,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>4 751,60</b>	<b>4 209,80</b>	<b>3 060,00</b>
Дополнительные улучшения/мебель		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>4 751,60</b>	<b>4 209,80</b>	<b>3 060,00</b>
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>4 751,60</b>	<b>4 209,80</b>	<b>3 060,00</b>
Баня/надворные постройки	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>4 751,60</b>	<b>4 209,80</b>	<b>3 060,00</b>
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на дополнительное улучшение территории, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>4 751,60</b>	<b>4 209,80</b>	<b>3 060,00</b>
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,0	0,0	0,0
<b>Стоимость м<sup>2</sup></b>		<b>4 751,60</b>	<b>4 209,80</b>	<b>3 060,00</b>
Количество внесённых		2	2	1

корректировок				
Весовой коэффициент		1/4	1/4	1/2
Значение		1187,9	1052,5	1530,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	<b>3 770,40</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>184 000,00</b>			
Рыночная стоимость 3203/3752 долей земельного участка, руб.	<b>188 662,00</b>			
Рыночная стоимость 2/3 долей жилого дома без учета стоимости з.у., руб.	<b>122 666,00</b>			
Рыночная стоимость 2/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и 3203/3752 на земельный участок, руб.	<b>311 328,00</b>	0		