

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 21.10.2024 по делу № А53-32950/2024 Зуйкин Андрей Петрович (16.04.1985г.р., место рожд: ст.Нижекундрюченская Усть-Донецкого р-на Ростовской обл. Россия, адрес рег: Ростовская обл., ст. Нижнекундрюченская, ул.Братская, 7, СНИЛС10583634956, ИНН 613502258298) (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	Жилой дом, дача, площадь: 30,2м ² , кадастровый номер: 61:39:0060103:232, земельный участок, площадь: 1 320м ² , кадастровый номер: 61:39:0060103:141	128 129,00

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 30,2м², кадастровый номер: 61:39:0060103:232, земельный участок, площадь: 1 320м², кадастровый номер: 61:39:0060103:141 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 – 128 129,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Зуйкина Андрея Петровича

Агнаева Екатерина Сергеевна



Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 30,2 кв.м, кадастровый номер здания: 61:39:0060103:232, площадь участка: 1320 кв.м, кадастровый номер участка: 61:39:0060103:141, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ростовская область, р-н. Усть-Донецкий, ст-ца. Нижнекундрюченская, ул. Интернациональная, д. 35, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 06.11.2024 г.	02.11.2024 г.	27.10.2024 г.	27.10.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ust-donetskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_18_sot_2596732817	https://www.avito.ru/ust-donetskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_30_sot_3784390200	https://www.avito.ru/ust-donetskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_43_m_na_uchastke_17_sot_4171925161
Цена предложения, руб.:		1 500 000,00	800 000,00	1 150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	30,2	68	42	43
Параметр: площадь участка	1320	1800	3000	1700
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	Ростовская область, р-н. Усть-Донецкий, ст-ца. Нижнекундрюченская, ул. Интернациональная, д. 35	Ростовская обл., Усть-Донецкий р-н, станица Нижнекундрюченская, Центральная ул., 23	Ростовская обл., Усть-Донецкий р-н, Нижнекундрюченское сельское поселение, хутор Бородино, Дальняя ул., 2	Ростовская обл., Усть-Донецкий р-н, Апаринское сельское поселение, хутор Апаринский, Социалистическая ул.
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		8,00	8,00	8,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 380 000,00	736 000,00	1 058 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	30,2	68	42	43
Цена за удельную единицу, руб.:		20 294,12	17 523,81	24 604,65
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				

корректировка на площадь здания (фактор масштаба)	6,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	6,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	21 511,77	17 523,81	24 604,65
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			21 213,41
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			640 644,98
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			21 213,41
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (34% согласно данным https://statirelt.ru), руб.			217 819,30
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.			422 825,68

Таким образом, стоимость 1/ 5 доли имущества составит **128 129,00 руб.**

стоимость 1/ 5 доли здания составит **84 565,14 руб.**

стоимость 1/ 5 доли земельного участка составит **43 563,86 руб.**