

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 19.03.2025 по делу № А08-4462/2024 Татаринов Николай Витальевич (19.11.1988г.р., место рожд: с. Микуличин Яремчанского с/с Ивано-Франковской обл. Украина, адрес рег: Белгородская обл, Скородное с, Победы ул, 17, СНИЛС11344073210, ИНН 312731582384) (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	Земельный участок, кадастровый номер: 31:03:2006017:14, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Белгородская область, р-н Губкинский, с. Скородное, ул. Чкалова, доля: 100. Дата оценки: 10.06.2025г.	166 400,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 31:03:2006017:14, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Белгородская область, р-н Губкинский, с. Скородное, ул. Чкалова, 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 – 166 400,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Татаринова **Николая**
Витальевича

Агнаева Екатерина Сергеевна

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/skorodnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_3569966375?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJHNXBMMndVMVVqcHBwT3F0Ij9l-8d4z8AAAAA	https://www.avito.ru/gubkin/zemelnye_uchastki/uchastok_218_sot._izhs_7411346498?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/gubkin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_7345794802?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		200 000,00	250 000,00	300 000,00
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1800	2180	2500
Стоимость, руб./кв.м		111,11	114,68	120,00
Адрес	Белгородская область, р-н Губкинский, с. Скородное, ул. Чкалова	Белгородская обл., Губкинский г.о., с. Скородное, Новый пер.	Белгородская обл., Губкинский г.о., с. Сергиевка, Белгородская ул., 133	Белгородская обл., Губкинский г.о., с. Юшково, Парковая ул., 2
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		111,11	114,68	120,00
Дата действия цены	10.06.2025г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	14.03.2024г.
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		111,11	114,68	120,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,95	0,95	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		105,55	108,95	114,00
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		105,55	108,95	114,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (срок аренды 49 лет)	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		105,55	108,95	114,00
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1 800,0	2 180,0	2 500,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,044	1,044
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		105,55	113,74	119,02
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		105,55	113,74	119,02
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства

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>
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		105,55	113,74	119,02
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		105,55	113,74	119,02
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		105,55	113,74	119,02
Кол-во внесенных корректировок		1	2	2
Весовые коэффициенты		1/2	1/4	1/4
Значение, рублей		52,78	28,44	29,76
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	110,97			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)	166 400			