

РЕШЕНИЕ
о проведении оценки имущества должника
Куштеровой Екатерины Исаковны

«22» августа 2025 г.

г. Санкт-Петербург

Руководствуясь пунктом 2 статьи 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" финансовый управляющий Куштеровой Екатерины Исаковны (03.05.1961 г.р., место рождения: А. Верхняя Мара Карачаевского района Ставропольского края, СНИЛС 064-569-801 96, ИНН 090501220251, адрес регистрации: 369235, КЧР, Карачаевский район, а. Верхняя Мара, ул.Гагарина, д. 21-А; адрес фактического проживания: 369235, КЧР, Карачаевский район, а. Верхняя Мара, ул. Гагарина, д. 19-Б) Шаронов Эдуард Игоревич (ИНН 632147173280, член Союза «СРО «ГАУ» рег. № ФРС 20393) действующий на основании Определения Арбитражного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 09.12.2024 г. по делу № А25-642/2023 принял решение о проведении оценки имущества Должника:

Должник:

Куштерова Екатерина Исаковна (03.05.1961 г.р., место рождения: А. Верхняя Мара Карачаевского района Ставропольского края, СНИЛС 064-569-801 96, ИНН 090501220251, адрес регистрации: 369235, КЧР, Карачаевский район, а. Верхняя Мара, ул.Гагарина, д. 21-А; адрес фактического проживания: 369235, КЧР, Карачаевский район, а. Верхняя Мара, ул. Гагарина, д. 19-Б).

Объект оценки:

Лот № 1: Земельный участок (кадастровый номер: 09:09:0070102:559) площадь:1422 кв. м с Жилым домом (кадастровый номер: 09:09:0070102:750) площадь:49,4 кв. м; Местоположение: РФ, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул. Верхняя Мара, ул. Гагарина, д. 19б. Доля в праве: Собственность.

Лот № 2: Земельный участок (кадастровый номер: 09:09:0070102:878) площадь:1000 кв. м Местоположение: РФ, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул. Верхняя Мара, ул. Гагарина, д. 19в. Доля в праве: Собственность.

Лицо, проводившее оценку:

Финансовый управляющий Шаронов Эдуард Игоревич на основании пункта 2 статьи 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

Финансовый управляющий



Э.И. Шаронов

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

Куштеровой Екатерины Исаковны

Основание для проведения оценки:	Решение о проведении оценки имущества должника Куштеровой Екатерины Исаковны от 22.08.2025 г.
Объект оценки:	Лот № 1: Земельный участок (кадастровый номер: 09:09:0070102:559) площадь: 1422 кв. м с Жилым домом (кадастровый номер: 09:09:0070102:750) площадь: 49,4 кв. м; Местоположение: РФ, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул. Верхняя Мара, ул. Гагарина, д. 19б. Доля в праве: Собственность. Лот № 2: Земельный участок (кадастровый номер: 09:09:0070102:878) площадь: 1000 кв. м Местоположение: РФ, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул. Верхняя Мара, ул. Гагарина, д. 19в. Доля в праве: Собственность.
Субъект(-ы) права объекта оценки:	Куштерова Екатерина Исаковна
Имущественные права на объект оценки:	Личная Собственность
Существующие ограничения (обременения) на объект оценки:	Не зарегистрировано

Анализ стоимости объекта оценки

Наиболее распространенным видом стоимости является рыночная стоимость.

Различают три основных метода оценки:

1) Сравнительный: предполагает сравнительный анализ рыночных цен, т.е. сопоставление рыночных аналогов. Этот метод основан на принципе замещения, смысл которого в том, что информированный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем стоит аналог на рынке. Стоимость объекта оценки определяется на основе цен реальных недавних продаж. Данный метод используется в качестве основного при оценке.

2) Затратный: предполагает оценку стоимости полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемой собственности, за вычетом из нее суммы оцененного износа.

3) Доходный: означает оценку текущей стоимости собственности с точки зрения планируемого дохода от использования и возможной дальнейшей продажи собственности.

При определении стоимости Объекта оценки финансовым управляющим использовался сравнительный метод оценки.

Финансовым управляющим была проанализирована стоимость аналогичного имущества, путем анализа рынка, по РФ.

Лот № 1

	Земельный участок с жилым домом	Год	Стоимость общая, руб.	Местонахождение, ссылка
1 вариант	Дом 48 м ² на участке 25 сот.	2025	2 700 000 (56 250 Р за м ²)	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Мара, ул. Гагарина, 27А https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_25_sot._4147795854?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIwNlp2M0ZldHRWbDdqQ0JhIjE9VaOMSj8AAAAA
2 вариант	Дом 124 м ² на участке 53 сот.	2025	3 000 000 Р (24 194 Р за м ²)	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Мара, ул. Мира https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_124_m_na_uchastke_53_sot._2039343600?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIwNlp2M0ZldHRWbDdqQ0JhIjE9VaOMSj8AAAAA

3 вариант	Дом 70 м² на участке 20 сот.	2025	1 500 000 Р (21 429 Р за м²)	Карачаево-Черкесская Республика, г.о. Карачаевский, пос. Мара-Аягъы, Маринская ул., 32А https://www.avito.ru/karachaevsk/doma_dachi_kot_tedzhi/dom_70_m_na_uchastke_20_sot_7287612606?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJKZTZQWFQ2QkVqQndlSTllIj9 sJuYUj8AAAA
-----------	------------------------------	------	---------------------------------	--

Средняя стоимость аналогичного объекта имущества Объекту оценки составляет: **1 677 508,7350** рублей. Определение стоимости имущества производится в целях его реализации в ходе процедуры банкротства.

На основании вышеизложенного, Финансовым управляющим принято решение о том, что стоимость объекта оценки лот № 1: Земельный участок (кадастровый номер: 09:09:0070102:559) площадь:1422 кв. м с Жилым домом (кадастровый номер: 09:09:0070102:750) площадь:49,4 кв. м; Местоположение: РФ, Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский район, аул. Верхняя Мара, ул. Гагарина, д. 196. Доля в праве: Собственность, составляет **1 677 508** рублей (с учетом округления).

Лот № 2

	Наименование имущества	Год	Стоимость общая, руб.	Местонахождение, ссылка
1 вариант	Земельный участок 10 соток	2025	280 000 Р (28 000 за сотку)	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Мара, ул. Мира https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4779652673?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJ5bEpOZ3ZVblE2V2Jwc1dYIj95pF4BT8AAAA
2 вариант	Земельный участок 10 соток	2025	500 000 Р (50 000 за сотку)	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, Верхне-Маринское муниципальное образование, аул Верхняя Мара, ул. имени Н.Ю. Мамчуева, 20 https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7510373160?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJ5bEpOZ3ZVblE2V2Jwc1dYIj95pF4BT8AAAA
3 вариант	Земельный участок 15 соток	2025	3 000 000 Р (200 000 за сотку)	Карачаево-Черкесская Республика, Карачаевский р-н, аул Верхняя Мара, ул. Гагарина https://www.avito.ru/karachaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2281892947?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJW a1RzamlFSFJrdFZrdlBkIj9y3Vz8j8AAAA

Средняя стоимость аналогичного объекта имущества Объекту оценки составляет: **926 666,6670** рублей. Определение стоимости имущества производится в целях его реализации в ходе процедуры банкротства.

На основании вышеизложенного, Финансовым управляющим принято решение о том, что стоимость объекта оценки лот № 2 составляет 926 666 рублей. рублей (с учетом округления).

Финансовый управляющий



Э.И. Шаронов