

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Данилова Аделя Ринатовна

454092, г. Челябинск, а/я 9317

тел.: +79080627446,

e-mail: adelldanilova@yandex.ru

Акт

об оценке стоимости недвижимого имущества,

принадлежащего должнику

Мирзояна Олега Олеговича

по состоянию на 10.01.2026 г.

Основание проведения оценки: статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Лицо проводившее оценку: финансовый управляющий Данилова Аделя Ринатовна (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35, 454092, г. Челябинск, а/я 9317) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

г. Челябинск, 2026 г.

1. Собственники имущества оценки

Мирзоян Олег Олегович, 30.06.1985 г.р., Азербайджанская ССР, г. Баку, РОССИЯ, СНИЛС 123-116-119 95. Паспорт гражданина Российской Федерации [REDACTED]

[REDACTED] Адрес регистрации: 352120, Краснодарский край, р-н Тихорецкий, г Тихорецк, ул. Коммунистическая, д 250.

Общая долевая собственность, 1/4.

Кузьмичева Анна Михайловна, [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/4.

Лобанова Елена Михайловна, [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/2.

2. Лицо, проводившее оценку

Финансовый управляющий Данилова Аделя Ринатовна (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35, 454092, г. Челябинск, а/я 9317) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

3. Объект оценки

1/4 доля жилого помещения с кадастровым номером 23:50:0102033:46, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н. Тихорецкий, г. Тихорецк, ул. Колхозная, д. 42, площадью 78,60 кв.м. Дата государственной регистрации 25.06.2012 г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 19.06.2012 г. Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации 23:50:0102033:46-23/359/2025-14.

1/4 доля земельного участка с кадастровым номером 23:50:0102033:5, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н. Тихорецкий, г. Тихорецк, ул. Колхозная, д. 42, площадью 749+/-10 кв.м., виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Дата государственной регистрации 25.06.2012 г. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 19.06.2012 г. Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации 23:50:0102033:5-23/359/2025-14.

4. Основание для проведения оценки

Статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Цель оценки

Оценка (определение) рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего должнику Мирзояна Олега Олеговича, для последующей реализации в процедуре реализации имущества должника.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

6. Дата проведения оценки

10 января 2026 года

7. Срок проведения оценки

С 10.12.2026 по 10.01.2026

8. Методика расчётов

Сравнительный подход. Основывается на анализе цен покупки и продажи аналогичных объектов недвижимости, сложившихся в данный момент на рынке.

9. Процедура оценки

Работа по определению рыночной стоимости объектов недвижимости проводится по следующим основным направлениям:

- Сбор и анализ данных о продажах аналогичных объектов недвижимости на российском рынке;
- Выбор метода определения стоимости и осуществление необходимых расчетов;
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление отчета об оценке.

10. Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости:

23:50:0102033:5/1. 90.3 кв.м. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ № -; Содержание ограничения (обременения): часть земельного участка находится под жилым строением.

23:50:0102033:5/2. 102 кв.м. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Пункты 8, 10, 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 (в редакции от 17 мая 2016 г.) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц. А также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий

электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10; Реестровый номер границы: 23.50.2.137.

Особые отметки:

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: описание ЗУ № -. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.12.2019; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

11. Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

1) https://www.avito.ru/tihoretsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_75_sot.7554412087?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiNzJIZkJKNDGk3OWtZM21mJt9liokD8AAAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 45 м² на участке 7,5 сот.

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

4 300 000 ₽

95 556 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 54 676 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 996 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 45 м²

Площадь участка: 7.5 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1976

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Краснодарский край, Тихорецкий р-н, Тихорецкое городское поселение, Тихорецк, Колхозная ул., 219

[Скрыть карту ^](#)

2) https://www.avito.ru/tihoretsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_756_m_na_uchastke_69_sot._7662777715?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiIxZWZ095WTZndVYwbzVNIj9K9uDsD8AAAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 75,6 м² на участке 6,9 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

6 000 000 ₽

79 365 ₽ за м²

📖 История цены

В ипотеку от 76 292 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

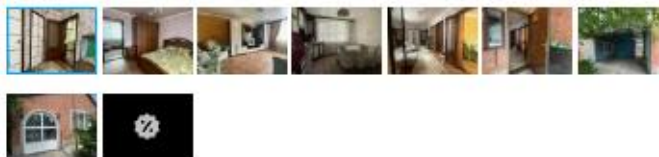
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 75.6 м²

Площадь участка: 6.9 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2015

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: евро

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Парковка: гараж

Инфраструктура: магазин

Расположение

Краснодарский край, Тихорецкий р-н, Тихорецкое городское поселение, Тихорецк, Колхозная ул., 270

[Скрыть карту ^](#)

3)https://www.avito.ru/tihoretsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_6_sot.7781055032?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXVnB3Q2V0eUhSMmVWSGs2Ijt9aJG-XD8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 60 м² на участке 6 сот.

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



4 400 000 ₽

73 333 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 55 947 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 60 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1970

Материал стен: кирпич

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: центральная

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека,
детский сад, школа

Расположение

Краснодарский край, Тихорецкий р-н, Тихорецкое городское
поселение, Тихорецк, Колхозная ул., 16А

[Скрыть карту ^](#)

Сравнительный подход подразумевает сопоставление стоимости аналогичных объектов недвижимости, расположенных на аналогичной (или той же) местности, продающихся на вторичном рынке, с учетом коммерческих условий продажи.

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости представлен, прежде всего, методом прямого сравнения продаж по объектам со схожими характеристиками. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное сходство по площади.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам-аналогам.

При этом при сравнении в качестве объектов-аналогов использовались жилые помещения, предлагаемые к продаже в Краснодарском крае, р-н. Тихорецкий, г. Тихорецк. Жилые помещения, используемые при сравнении, характеризуют прежде всего объект оценки с точки зрения стоимости предложения на рынке по аналогичному для использования назначению.

Основные этапы при использовании сравнительного подхода:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже;

2. сбор информации с учетом ее представительности и достоверности;

3. корректировка цен аналогов по элементам различия с объектом оценки;

В процессе проведения оценки финансовый управляющий ориентировался на поиск максимально возможного количества информации. Используются информационные порталы сети Интернет.

Расчёт стоимости квадратного метра аналогичных жилых помещений. Источник «Авито».

1) $4\,300\,000,00 / 45,00 = 95\,555,55$ рублей.

2) $6\,000\,000,00 / 75,60 = 79\,365,07$ рублей.

3) $4\,400\,000,00 / 60,00 = 73\,333,33$ рублей.

Расчёт средней стоимости квадратного метра аналогичного жилого помещения:

$(95\,555,55 + 79\,365,07 + 73\,333,33) / 3 = 82\,751,31$ рублей.

Расчёт средней стоимости жилого помещения площадью 78,60 квадратных метров:

$82\,751,31 * 78,60 = 6\,504\,253,49$ рублей.

Расчёт средней стоимости доли в жилом помещении, предлагаемой к продаже:

$6\,504\,253,49 / 4 * 1 = 1\,626\,063,37$ рублей.

Таким образом, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость имущества: 1/4 доли жилого помещения с кадастровым номером 23:50:0102033:46, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н. Тихорецкий, г. Тихорецк, ул. Колхозная, д. 42, площадью 78,60 кв.м., 1/4 доли земельного участка с кадастровым номером 23:50:0102033:5, расположенное по адресу: Краснодарский край, р-н. Тихорецкий, г. Тихорецк, ул. Колхозная, д. 42, площадью 749+/-10 кв.м. составляет 1 626 000 (один миллион шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей 00 копеек.

Приложения:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-163362488.

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилое здание).
4. Фото жилого помещения.

Финансовый управляющий
Мирзояна Олега Олеговича



Данилова А.Р.