

**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**

**Косовой Жанны Борисовны по состоянию на 30.12.2025 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 саморегулируемой организации «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

г. Челябинск, 2025 г.

## **Раздел I: Общие сведения.**

### **1. Собственник имущества оценки**

Косова Жанна Борисовна

Адрес регистрации: 664075, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 247, кв. 231

Дата рождения: 19.04.1967 года

Место рождения: гор. Братск Иркутской обл.

ИНН 381107948007

СНИЛС 038-302-458 35

### **2. Лицо, проводившее оценку**

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

### **3. Объекты оценки**

Земельный участок, кадастровый номер: 38:06:152301:159, вид права, доля в праве: собственность, площадь: 4100 +/- 44.8 кв.м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, дата государственной регистрации: 13.02.2007 г., местоположение: Иркутская область, Иркутский район, урочище «Михалево».

### **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 Косовой Жанне Борисовне 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**

30.12.2025 года

### **7. Срок проведения оценки**

С 25.12.2025 по 30.12.2025

### **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.

## Раздел II:

Земельный участок, кадастровый номер: 38:06:152301:159, вид права, доля в праве: собственность, площадь: 4100 +/- 44.8 кв.м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, дата государственной регистрации: 13.02.2007 г., местоположение: Иркутская область, Иркутский район, урочище «Михалево».

### Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

[https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot.\\_izhs\\_7364784846?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZUnF2NDVHcnJhaGxiaHdwIjt9Lzl4zD8AAAAA](https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7364784846?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZUnF2NDVHcnJhaGxiaHdwIjt9Lzl4zD8AAAAA)

## Участок 15 сот. (ИЖС)

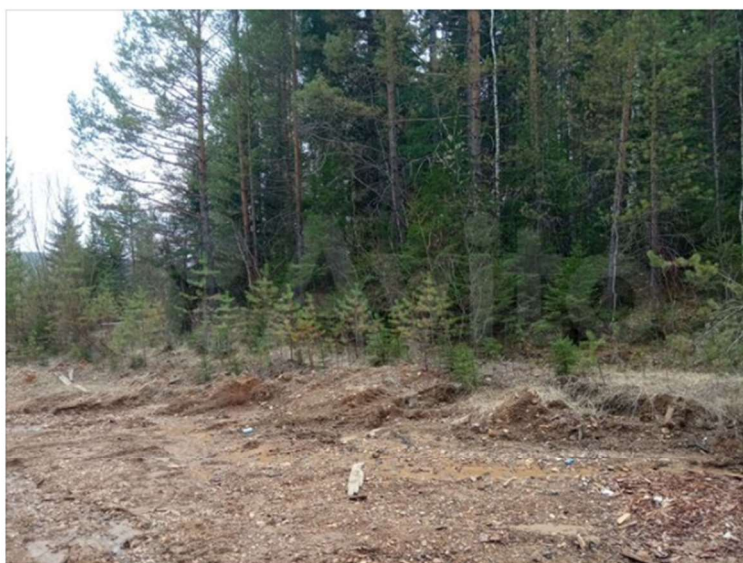
**400 000 ₽**

26 667 ₽ за сотку

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте! ▶

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

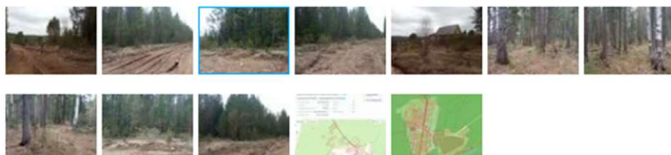
Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца



[https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_2873375368?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJYWkVmM29WR3NmTIVqdU5qIjt9pstO2j8AAAA](https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2873375368?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJYWkVmM29WR3NmTIVqdU5qIjt9pstO2j8AAAA)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

290 000 ₽

29 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПрАВда Стиляга

Частное лицо  
На Авито с 2017 года

Документы проверены



[https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot.\\_izhs\\_7874698329?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJYWkVmM29WR3NmTIVqdU5qIjt9pstO2j8AAAA](https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7874698329?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJYWkVmM29WR3NmTIVqdU5qIjt9pstO2j8AAAA)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 15 сот. (ИЖС)

400 000 ₽

26 667 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в 838-xxx-xx-xx

Олеся Викторовна

Частное лицо  
На Авито с 2012 года

Документы проверены

яПомогаю



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

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.

В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов в Иркутской области.

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 средней стоимости одной сот. аналогичных земельных участков. Источник «Avito.ru».**

1)  $400\ 000 / 15 = 26\ 666,66$  рублей

2)  $290\ 000 / 10 = 29\ 000,00$  рублей

3)  $400\ 000 / 15 = 26\ 666,66$  рублей

Средняя стоимость одной сот.  $(26\ 666,66 + 29\ 000,00 + 26\ 666,66) / 3 = 27\ 444,44$  рублей.

Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка площадью 41 сот.:  $27\ 444,44 * 41 = 1\ 125\ 222,04$  руб.

**Таким образом, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость имущества:**

- Земельный участок, кадастровый номер: 38:06:152301:159, вид права, доля в праве: собственность, площадь: 4100 +/- 44.8 кв.м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, дата государственной регистрации: 13.02.2007 г., местоположение: Иркутская область, Иркутский район, урочище «Михалево», на дату оценки составляет округленно) **1 125 300 (один миллион сто двадцать пять тысяч триста) руб. 00 коп.**

**Приложение:**

1. Копия выписки ЕГРН о правах отдельного лица на имеющееся имущество № КУВИ-001/2025-190333231.

2. Копия выписки на объект ЕГРН № КУВИ-001/2025-216606534 от 28.11.2025 г.

**Финансовый управляющий  
Косовой Ж.Б.**

**Данилова А.Р.**