

ДОЛЖНИК

Борисов Николай Федорович

**Дело о банкротстве № А10-2634/2025
в Арбитражном суде Республики Бурятия**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
(не использовавшегося в предпринимательской
деятельности)**

Дата составления заключения: 16 ноября 2025г.

Заключение составил:

Финансовый управляющий _____  _____ **(В.В.Ростовцева)**

г. Москва, 2025

Общие положения.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с требованием ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» для установления стоимости имущества должника Борисова Николая Федоровича (15.12.1994 года рождения, место рождения: с.Куйтун Тарбагатайского района Республики Бурятия, ИНН 031941335240, СНИЛС 140-524-157 16, зарегистрированного по адресу: Республика Бурятия, Тарбагатайский район, п.Николаевский, ул.Октябрьская, д.119) которое было выявлено финансовым управляющим по результатам описи имущества должника.

Дело о банкротстве Борисова Николая Федоровича - дело № А10-2634/2025 в Арбитражном суде Республике Бурятия.

Финансовый управляющий – Ростовцева Виолетта Вячеславовна ИНН 032603117403, СНИЛС 147-017-500 37, адрес для направления корреспонденции: 6108821, г Москва, а/я 1040, эл.почта: rostovtseva.urist@mail.ru - член Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (рег. № 23040,119017, Москва, 1-й Казачий пер., д.8, стр. 1, оф. 2, ГРН 1107799028523, ИНН 7731024000).

Срок выполнения настоящего заключения – 16.11.2025 г.

Стоимость имущества, рассчитанная в соответствии с настоящим заключением, может использоваться для определения начальной цены на торгах.

1.Сведения о составе имущества должника.

1.1. В результате проведения мероприятий в процедуре банкротства финансовым управляющим выявлено имущество должника, не использовавшееся для осуществления предпринимательской деятельности. Включено в конкурсную массу и подлежит оценке:

Таблица 1. Перечень имущества подлежащего оценке

№ п/п	Наименование	Количество
1	Земельный участок, площадь 600 +/- 9 кв.м., назначение: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение): Россия, Бурятия, Тарбагатайский, поселок Николаевский, 13 км а/д "Улан-Удэ-Николаевский-Тарбагатай-, кадастровый (условный) номер: 03:19:250106:5821 Находится в совместной собственности.	1

1.2. Выявленное имущество должника, указанное в Таблице 1, не использовалось для предпринимательской деятельности.

1.3. Для оценки использовался сравнительный метод (сравнение с аналогами на рынке). Расчет стоимости производится для дальнейшего определения начальной цены на торгах в форме аукциона, где участники конкурируют предложениями на повышение. Применение затратного или доходного метода не оправдано, поскольку начальная цена аукциона устанавливается значительно ниже предполагаемой продажной. При этом цена

продажи не коррелируется с рыночной стоимостью, а в большей степени зависит от покупательской способности заинтересованных лиц на момент проведения торгов и величины экспозиции предложения в источниках информации.

2. Оценка нежилого помещения.

2.1. Объекты оценки:

Земельный участок, площадь 600 +/- 9 кв.м., назначение: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение): Россия, Бурятия, Тарбагатайский, поселок Николаевский, 13 км а/д "Улан-Удэ-Николаевский-Тарбагатай-, кадастровый (условный) номер: 03:19:250106:5821 Находится в совместной собственности.

2.3. Финансовым управляющим были проанализированы стоимость аналоги земельных участков с похожими показателями в Республике Бурятия.

2.4. Предложения о продаже аналогов взяты из открытых источников с сайта <https://www.avito.ru/>

Аналог	1	2	3	4
Место нахождения	Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение Нижнеиволгинское, ДНТ Заря, Обзорная ул., 17	Республика Бурятия, Улан-Удэ, СНТ Остров р-н Советский	Республика Бурятия, Заиграевский р-н, сельское поселение Дабатуйское, с. Эрхирик	Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение Гурульбинское, ДНТ Рубин, Счастливая ул.
Площадь (в сотках)	8 соток	4 сотки	8,8	8
Цена за сотку	25 000	100 0000	34 091	43 750
Стоимость	200 000	400 000	300 000	350 000
Ссылка объявления на сайте Авито	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7642941886?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3aGJEczY2RTdoUm1M1M5Ijt9RWE_Mz8AAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_4185411602?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3aGJEczY2RTdoUm1M1M5Ijt9RWE_Mz8AAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_izhs_7537450353?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3aGJEczY2RTdoUm1M1M5Ijt9RWE_Mz8AAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7450548193?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3aGJEczY2RTdoUm1M1M5Ijt9RWE_Mz8AAAA
Итого средняя рыночная стоимость 1 сотки, (округленно)	50 710			

2.5. Установить стоимость земельного участка, площадь 600 +/- 9 кв.м., назначение: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение): Россия, Бурятия, Тарбагатайский, поселок Николаевский, 13 км а/д "Улан-Удэ-Николаевский-Тарбагатай-, кадастровый (условный) номер: 03:19:250106:5821- 230 000 руб.

Финансовый управляющий



В.В.Ростовцева