

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ИСАЯН ГЕВОРГ БЕНИКОВИЧ**

Адрес для направления корреспонденции: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул.
Крупской, д.3, а/я 23
8 909 426 44 19, e-mail: yrist161don@gmail.com

РЕШЕНИЕ № 001 от 22 июня 2026 г.

об определении рыночной стоимости имущества должника

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 15.09.2025 г. по делу № А53-23692/2025 **Жильцова Ольга Анатольевна** (06.10.1960 года рождения, место рождения: с. Шевелево Юргинского р-на Тюменской обл., ИНН 615101036848, СНИЛС 030-545-150-06, адрес регистрации: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, д. 92А, кв. 18) признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Исаян Геворг Беникович (ИНН 613204371107, СНИЛС 113-614-216-08), член СРО ААУ «Евросиб» (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, 121087, г. Москва, пр-д Багратионовский, д. 7, к. 20А, офис 410).

Финансовый управляющий Должника в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности должнику Жильцовой О.А

Оценка рыночной стоимости объектов оценки была произведена по состоянию на 22 июня 2026 г. Осмотр объектов оценки и все необходимые исследования были произведены лично финансовым управляющим.

Фотографии и описание объекта оценки

Оцениваемое имущество представляет собой:

ЛОТ №1 Здание жилое с кадастровым номером 61:56:0020566:151, площадью 67,3 кв.м, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д.20.

ЛОТ №2 Земельной участок с кадастровым номером 61:56:0020566:31, площадью 709 +/-, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д.20.

Документы и фотографии объекта оценки:

Printed on acid-free paper. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the publisher.

№ КУВН-001/2025-129943113

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:56:0020566:151
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д. 20
		Площадь:	67.3
		1.2	вид права, доля в праве:
дата государственной регистрации:	19.11.2018		
номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/032/2018-2		
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 61АА, № 4859891, выдан 24.01.2017 Документ нотариально удостоверен: 24.01.2017 Захарова В.З., нотариус Новошахтинского нотариального округа Ростовской области 1-365
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/185/2025-20
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/185/2025-19
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/202/2025-17
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/232/2025-16
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		61:56:0020566:151-61/224/2025-15	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 00000000-1E1A2D2B-4C7F1E2D7960E0 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖБОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2010 по 30.10.2013.			

		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/192/2024-13	
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/223/2021-10	
		1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/195/2021-9	
		1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/189/2020-8	
		1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/032/2019-7	
		1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/032/2019-6	
2	2.1	1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/001/2019-5	
		1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/001/2019-4	
		1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:151-61/032/2019-3	
		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	61:56:0020566:01	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Новшахтинск, пер. Выгонный, д. 20.	
		Площадь:	709 +/- 9	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	19.11.2018	
		номер государственной регистрации:	61:56:0020566:31-61/032/2018-2	

ПОЛНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Служба: ПОРТОБСКОЕ РАЙОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ Входит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 25.08.2025		



















Земельный участок

Дата обновления информации: 20.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:56:0020566:31
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д. 20
Площадь, кв.м	709
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	297914.71
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 61:56:0020566:31-61/032/2018-2 от 19.11.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 61:56:0020566:31-61/032/2019-6 от 21.05.2019

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:56:0020566:151
Дата присвоения кадастрового номера	03.07.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д. 20
Площадь, кв.м	67.3
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	1967

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	814373.07
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	26.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	20767
Условный номер	61-61-33/013/2008-440

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 61:56:0020566:151-61/032/2018-2 от 19.11.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 61:56:0020566:151-61/032/2019-6 от 21.05.2019

Стоимость жилого здания составляет: **814 373 р.**

Стоимость земельного участка составляет: **297 914,71 р.**

Финансовый управляющий определил стоимость на основании кадастровой стоимости с учетом настоящего состояния жилого помещения:

- Наружные стены: многочисленные трещины по штукатурке, местами сколы до кирпича/самана, возможны трещины по кладке и проблемы с основанием или отмошкой (просадка).
- Фасад: старая, сильно облупившаяся штукатурка, гниющая деревянная облицовка вокруг окон, самодельные подпорки крыльца и козырька, разрушенные ступени, местами оголённый и выкрашивающийся кирпич.
- Окна: частично старые деревянные рамы в плохом состоянии, частично заменены на ПВХ, но монтаж выполнен без нормальной отделки откосов и примыканий, что не улучшает общий уровень отделки.
- Кровля/крыльцо старый шифер, есть следы протечек внутри (подтеки на потолке и стенах, почернения, деформация отделки).
- Помещения: голые, местами разрушенные стены, отваливающаяся штукатурка, следы сырости и, вероятно, плесени; полы деформированы, местами прогнившие, покрытие требует полной замены.
- Коммуникации: санузел и ванная в антисанитарном состоянии, сантехника изношена и фактически непригодна; следов современного ремонта не видно, разводка электрики и водоснабжения требует капитальной проверки и, скорее всего, полной замены.
- Отопление: печь/камин разобраны и частично разрушены, что указывает на отсутствие работоспособной системы отопления и потенциально опасное состояние (при попытке эксплуатации)
- Участок: заросшая территория, давно неухоженная, местами сорные кустарники и высокая трава; при этом визуально достаточно свободного пространства, что создаёт некоторый потенциал при последующем благоустройстве.

Стоимость определена в рамках процедуры государственной кадастровой оценки уполномоченным органом субъекта Российской Федерации на основе утверждённых методических подходов и с учётом вида разрешённого использования, местоположения и иных характеристик объекта. Таким образом, указанная величина может быть использована как объективный и официально установленный стоимостной ориентир при определении стоимости участка и здания в целях формирования конкурсной массы и установления начальной цены его реализации.

Исходя из изложенного, с учётом необходимости оперативного и экономически оправданного проведения процедур, направленных на реализацию имущества должника,

финансовый управляющий считает возможным принять стоимость земельного участка и здания, входящего в конкурсную массу, равной его кадастровой стоимости.

Итог оценки имущества Должника:

Определить стоимость принадлежащего должнику **Жильцовой Ольге Анатольевне** (06.10.1960 года рождения, место рождения: с. Шевелево Юргинского р-на Тюменской обл., ИНН 615101036848, СНИЛС 030-545-150-06, адрес регистрации: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, д. 92А, кв. 18) объекта недвижимого имущества – жилого здания и земельного участка расположенным под ним по адресу: **Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д.20**, для целей включения в конкурсную массу и определения начальной цены реализации по **состоянию на дату оценки** в размере его кадастровой стоимости **составляет:**

№ п/п	Наименование предмета	Цена	Кол-во	Итого
1.	ЛОТ №1 Здание жилое с кадастровым номером 61:56:0020566:151, площадью 67,3 кв.м, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д.20.	814 373 руб.	1	814 373 руб.
2.	ЛОТ №2 Земельной участок с кадастровым номером 61:56:0020566:31, площадью 709 +/-, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, пер. Выгонный, д.20.	297 914,71 руб.	1	297 914,71 руб.

Итого общая стоимость имущества Должника составляет 1 112 287,71 руб.

Финансовый управляющий



Исаян Г.Б.