

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ОЛЬХОВ АЛЕКСАНДР ИГОРЕВИЧ

Адрес для направления корреспонденции: 346889, Ростовская обл., г. Батайск,
ул. М. Горького, д. 635, тел.: +7 985 821 7813, e-mail: alexzandrolhov@mail.ru

РЕШЕНИЕ № 001 от 20.02.2026 г.

об определении рыночной стоимости имущества должника

Решением Арбитражного суда Республики Северная Осетия - Алания от 10.07.2024 по делу № А61-3010/2024 Фарниева Зоя Леонидовна (27.10.1969 года рождения уроженка: с. Дзуарикау РСО-Алания, СНИЛС 148-862-181 01; ИНН 150501214544, место жительства: 362043, Респ.Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, Северо-западный район, ул. Владикавказская, д. 32, корп. 1, кв.10) признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура - реализация имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Борохов Юлиан Альбертович (ИНН 616513998290, СНИЛС 153-178-979 92) член СРО ААУ «Евросиб» (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, 115114, гор. Москва, Шлюзовая набережная, д. 8, стр. 1, оф. 301).

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 06.12.2024 по делу № А61-3010/2024 Борохов Юлиан Альбертович освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего Фарниевой Зои Леонидовны.

Определением Арбитражного суда Ростовской области от 16.01.2025 по делу №А61-3010/2024 финансовым управляющим Фарниевой Зои Леонидовны утвержден Ольхов Александр Игоревич (ИНН 234104830463, СНИЛС 139-164-854 85), член СРО ААУ "Евросиб" (ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, 115114, г Москва, наб. Шлюзовая, д 8, стр 1, 301).

Финансовый управляющий Должника в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ произвёл оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности **Фарниевой Зои Леонидовны**.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки была произведена по состоянию на 20.02.2026 г. Осмотр объектов оценки и все необходимые исследования были произведены лично финансовым управляющим.

Фотографии и описание объекта оценки

Объекты оценки сфотографированы финансовым управляющим по месту жительства и регистрации должника по адресу: **Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Генерала Дзусова, д.22, корп 1, кв.55.**Оцениваемое имущество представляет собой:

Лот №1 : жилое помещение с кадастровым номером 15:09:0040502:2549, площадь 51,5 кв.м,расположенное по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Генерала Дзусова, д.22, корп 1, кв.55.

Документы и фотографии транспортного средства:

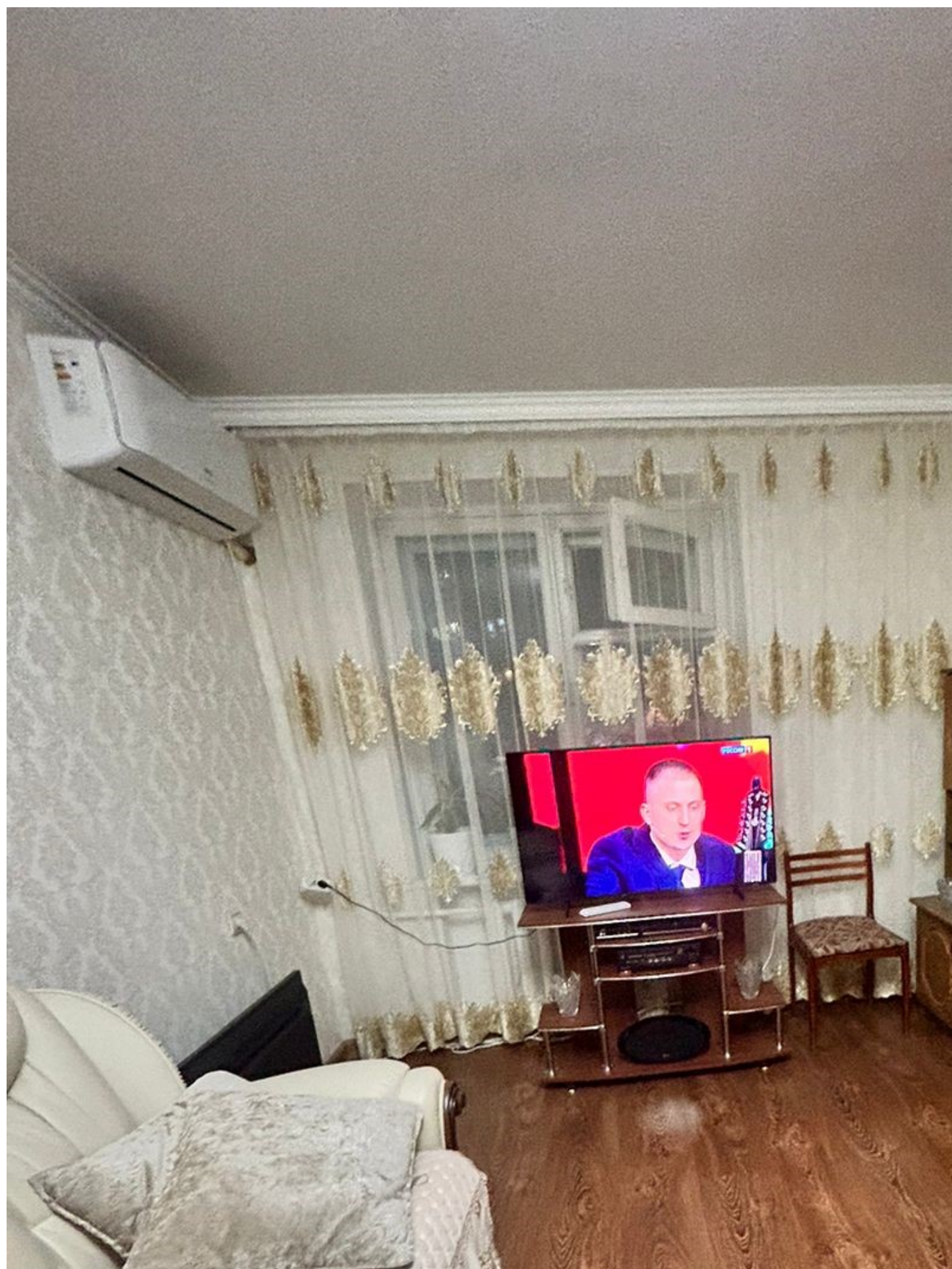
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отделе
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ростовской с
полное наименование органа регистрации прав

25.09.2024г.

На основании запроса от 23.09.2024, поступившего на рассмотрение 23.09.2024, сообщаем, что
Леонидовна; дата рождения: 27.10.1969; Паспорт гражданина РФ серия: 90 14 № 147320 от 04.
РОССИИ ПО РЕСП. СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ МО Г. ВЛАДИ
01; адрес места жительства или места пребывания: 362045, Северная Осетия - Алания Респ, г
32, Корпус 1, кв. 10., в период с 22.05.2021 по 22.05.2024 принадлежали (принадлежат) следую

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	15:09:004050
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсут
		Местоположение:	Республика С Владикавказ кв 55
		Площадь:	51.5
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственно
		дата государственной регистрации:	02.08.2022
		номер государственной регистрации:	15:09:00405
		основание государственной регистрации:	Договор куп
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсут
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Ипотека в с
		номер государственной регистрации:	15:09:0040:
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещени
		Кадастровый номер:	15:09:0040
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные от
		Местоположение:	Республи























Выводы: на момент проведения оценки финансовым управляющим было выявлено, что имущество должника находится в удовлетворительном состоянии.

исследование рынка;
анализ и отбор информации по объектам-аналогам;
выбор элементов сравнения;
расчёт корректировок по элементам сравнения;
определение единиц сравнения;
определение стоимости базового аналога.

По итогам анализа рынка по решению специалиста стоимость базового аналога квартиры может быть определена на основании данных отечественных информационных справочников или проведением расчёта по выбранным на рынке объектам-аналогам.

Финансовым управляющим производится расчёт цены имущества путём выявления среднего арифметического вычисления: 3 000 000 руб.+2 750 000 руб.+2 800 000 руб. = 2 850 000 руб.

Поиск в сети «Интернет».

https://www.avito.ru/vladikavkaz/kvartiry/2-k._kvartira_42_m_11_et._7532375718?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtWFpkdXFJVDFDeGQyak1FIj97TUUrQT8AAAA

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 42 м², 1/1 эт.

3 000 000 ₽

71 429 ₽ за м²
В ипотеку от 30 643 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/vladikavkaz/kvartiry/2-k._kvartira_412_m_11_et._7913025782

2-к. квартира, 41,2 м², 1/1 эт.

2 750 000 ₽

Добавить в избранное

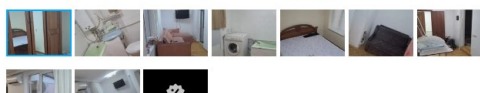
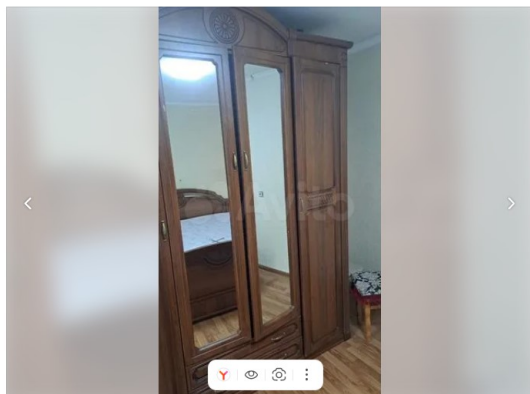
Сравнить

Добавить заметку

66 748 ₽ за м²

В ипотеку от 28 089 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 931 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ирина

https://www.avito.ru/beslan/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_12_et_7784453264

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 48 м², 1/2 эт.

2 800 000 ₽

Добавить в избранное

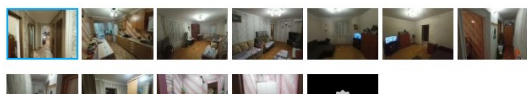
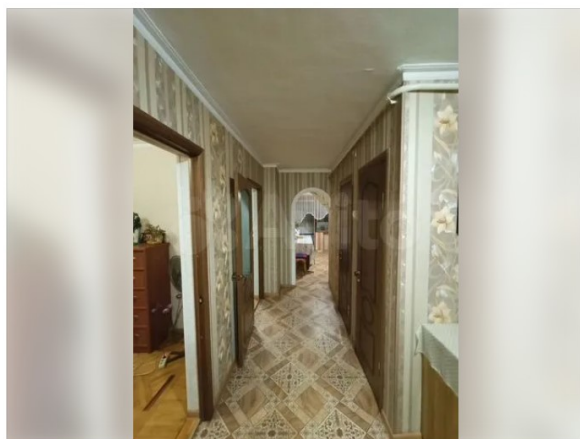
Сравнить

Добавить заметку

58 333 ₽ за м²

В ипотеку от 28 600 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 933 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

В целях своевременной реализации имущества должника, предотвращения затягивания процедуры банкротства, финансовым управляющим определена стоимость имущества должника в размере **2 850 000 руб.** Кроме того, установленная цена привлечёт наибольшее количество вероятных покупателей имущества должника.

Итог оценки имущества Должника:

В результате исследования объекта оценки и применения сравнительного подхода финансовым управляющим принято решение о том, что рыночная стоимость объекта оценки, принадлежащего на праве собственности Фарниевой Зои Леонидовны (27.10.1969 года рождения уроженка: с. Дзуарикау РСО-Алания, СНИЛС 148-862-181 01; ИНН 150501214544, место жительства: 362043, Респ.Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, Северо-западный район, ул. Владикавказская, д. 32, корп. 1, кв.10) **по состоянию на дату оценки составляет:**

№ п/п	Наименование предмета	Цена	Кол-во	Итого
1.	жилое помещение с кадастровым номером 15:09:0040502:2549, площадь 51,5 кв.м, расположенное по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Генерала Дзусова, д.22, корп 1, кв.55.	2 850 000 руб.	1	2 850 000 руб.

Итого общая стоимость имущества Должника составляет 2 850 000 руб.

Финансовый управляющий



Ольхов.А.И.