

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Паршин Олег Борисович

Финансовый управляющий: Долгополова Марина Андреевна (ИНН 746002005899, СНИЛС 16452497384) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 24.04.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое (садовый дом), площадь здания: 23.4 кв.м, кадастровый номер здания: 74:27:0101002:238, площадь участка: 596 кв.м, кадастровый номер участка: 74:27:0101002:50, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Челябинская область, г Верхний Уфалей, сад Солнечный, уч 44. Доля в праве 1/2	53 227,51

Оценка стоимости вышеуказанного имущества произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий



Долгополова Марина Андреевна

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Паршин Олег Борисович

Финансовый управляющий: Долгополова Марина Андреевна (ИНН 746002005899, СНИЛС 16452497384) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 24.04.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок: адрес: Челябинская область, г Верхний Уфалей, сад Солнечный, уч 44, общая площадь: 596 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 74:27:0101002:50. Доля в праве 1/2	19 432,58

Оценка стоимости вышеуказанного имущества произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий



Долгополова Марина Андреевна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская область, г Верхний Уфалей, сад Солнечный, уч 44, общая площадь: 596 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 74:27:0101002:50			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 24.04.2025г.	16.04.2025г.	10.12.2024г.	14.04.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4569014506?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlRThSVDUyZjNlRHJ0c09Qljl9c8smpD8AAAA	https://onrealt.ru/verkhnij-ufalej/kypit-uchastok/20945471	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3637641121?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2WU50QUYyFRaUDFrM0d0ljl9HINVot8AAAA
Цена предложения, руб.		50 000,00	35 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	596	600.00	680.00	900.00
Параметр: адрес	Челябинская область, г Верхний Уфалей, сад Солнечный, уч 44	Челябинская обл., Верхнеуфалейский г.о., садовые участки Металлург, 63	Челябинская область, Верхний Уфалей	Челябинская обл., Верхнеуфалейский г.о., Верхний Уфалей
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-7.00	-7.00	-7.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		46 500,00	32 550,00	186 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		77,50	47,87	206,67
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Параметр: дополнительные улучшения	условно свободный	свободный	свободный	садовый дом
Корректировка на наличие улучшений		0,00	0,00	-66,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		0	0	-66
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		77,50	47,87	70,27
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		46 500,00	32 551,60	63 243,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				65,21
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				38 865,16

Здание, расположенное на земельном участке. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое (садовый дом), площадь здания: 23.4 кв.м, кадастровый номер здания: 74:27:0101002:238, площадь участка: 596 кв.м, кадастровый номер участка: 74:27:0101002:50, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Челябинская область, г Верхний Уфалей, сад Солнечный, уч 44			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 24.04.2025г.	10.04.2025г.	11.04.2025г.	18.04.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/doma_dachi_kottedzhi/dacha_33_m_na_uchastke_7_sot_7318906655?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkMU9CczJlb0hQTWpkQUt0Ijt9nNCdUj8AAAAA	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/doma_dachi_kottedzhi/dacha_16_m_na_uchastke_9_sot_7295150421?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXdjJlSGJCTFplOE53QXNBjE2ObZlWj8AAAAA	https://www.avito.ru/verhniy_ufaley/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_6_sot_7239988607?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXdjJlSGJCTFplOE53QXNBjE2ObZlWj8AAAAA
Цена предложения, руб.		250 000,00	150 000,00	120 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	23.4	33.00	16.00	20.00
Параметр: площадь участка	596	700.00	900.00	600.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Параметр: адрес	Челябинская область, г Верхний Уфалей, сад Солнечный, уч 44	Челябинская обл., Верхнеуфалейский г.о., Верхний Уфалей, Уральская ул.	Челябинская обл., Верхнеуфалейский г.о., СТ Солнечный	Челябинская обл., Верхнеуфалейский г.о., СТ Солнечный
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-10.00	-10.00	-10.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		225 000,00	135 000,00	108 000,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		45 647,00	58 689,00	39 126,00
Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		179 353,00	76 311,00	68 874,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		5 434,94	4 769,44	3 443,70
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				4 549,36
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				106 455,02
Стоимость земельного участка, руб.				38 865,16
Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.				145 320,18

Таким образом, стоимость 1/2 доли имущества составит **72 660,09 руб.**

стоимость 1/2 доли дома составит **53 227,51 руб.**

стоимость 1/2 доли земли составит **19 432,58 руб.**