

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Чернявина Елена Павловна

Финансовый управляющий: Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - член 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 25.06.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: объект незавершенного строительства, площадь здания: 151.6 кв.м, кадастровый номер здания: 59:34:0480101:2561, площадь участка: 1500 кв.м, кадастровый номер участка: 59:34:0480101:351, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Российская Федерация, Пермский край, городской округ Соликамский, поселок Тюлькино, улица Мира, дом 52	2 163 463,93 руб.

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



Сергиенко Светлана Данисовна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Пермский край, р-н Соликамский, с/о Тюлькинский, п. Тюлькино, ул. Мира, дом 52, общая площадь: 1500 кв.м			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 25.06.2025г.	28.05.2025г.	18.06.2025г.	23.06.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/solikamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145_sot._izhs_7393488043?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCb0dmREI1YktEc3BET3ZFJlt9_YttNT8AAAA	https://www.avito.ru/solikamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_151_sot._izhs_4196427376?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCb0dmREI1YktEc3BET3ZFJlt9_YttNT8AAAA	https://www.avito.ru/solikamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3954445596?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCb0dmREI1YktEc3BET3ZFJlt9_YttNT8AAAA
Цена предложения, руб.		290 000,00	355 000,00	200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	1500	1450.00	1510.00	1000.00
Параметр: адрес	Пермский край, р-н Соликамский, с/о Тюлькинский, п. Тюлькино, ул. Мира, дом 52	Пермский край, Соликамский муниципальный округ, пос. Тюлькино, Лесная ул., 13	Пермский край, Соликамский г.о., с. Верхнее Мошево, Советская ул.	Пермский край, Соликамский г.о., д. Тренина
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-9.00	-9.00	-9.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		263 900,00	323 050,00	182 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		182,00	213,94	182,00
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Параметр: дополнительные улучшения	Отсутствуют	Ветхое строение	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие улучшений		-13,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		-13	0	0
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		158,34	213,94	182,00
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		229 593,00	323 049,40	182 000,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				184,76
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				277 140,00

Здание, расположенное на земельном участке. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: объект незавершенного строительства, площадь здания: 151.6 кв.м,

	кадастровый номер здания: 59:34:0480101:2561, площадь участка: 1500 кв.м, кадастровый номер участка: 59:34:0480101:351, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Российская Федерация, Пермский край, городской округ Соликамский, поселок Тюлькино, улица Мира, дом 52			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 25.06.2025г.	12.06.2025г.	19.06.2025г.	20.06.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/permskiy_kray_maykor/doma_dachi_kottedzhi/doma_1462_m_na_uchastke_168_sot._4489142535?context=H4slAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/berezniki/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_1612_m_na_uchastke_6_sot._7445440640?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5enpCWVY3Y3J5Wnc3VGQ0IjtzOjE2OiJ5enpCWVY3Y3J5Wnc3uGwgej8AAAA	https://www.avito.ru/permskiy_kray_usole/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_7_sot._2289721795?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5enpCWVY3Y3J5Wnc3VGQ0IjtzOjE2OiJ5enpCWVY3Y3J5Wnc3uGwgej8AAAA
Цена предложения, руб.		2 850 000,00	2 600 000,00	3 550 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	151.6	146.20	161.20	200.00
Параметр: площадь участка	1500	1680.00	600.00	700.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
Параметр: адрес	Российская Федерация, Пермский край, городской округ Соликамский, поселок Тюлькино, улица Мира, дом 52	Пермский край, Юсьвинский муниципальный округ, пос. Майкор, ул. Ленина, 144	Пермский край, Березники, мкр-н Сёмино, Большевикская ул., 100	Пермский край, муниципальное образование Город Березники, Усолье, ул. Толмачёва, 29
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-10.00	-10.00	-10.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		2 565 000,00	2 340 000,00	3 195 000,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		310 396,80	110 856,00	129 332,00
Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		2 254 603,20	2 229 144,00	3 065 668,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		15 421,36	13 828,44	15 328,34
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Параметр: физическое состояние здания	степень готовности - 77%	степень готовности - 100%	степень готовности 80%	степень готовности 80%
корректировка на физическое состояние здания		-23,00	-3,00	-3,00
Параметр: материал стен здания	деревянные	деревянные	газоблоки	газоблоки
корректировка на материал стен здания		0,00	-10,00	-10,00