

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Волгин Игорь Юрьевич

Финансовый управляющий: Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - 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 15.07.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок: площадь участка: 657 кв.м, кадастровый номер участка: 36:34:0520001:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, Садоводство, с расположенным на нем зданием, право собственности на здание не зарегистрировано, площадь здания: 11 кв.м, адрес: Воронежская область, г Воронеж, снт "Радист", ул 3-я Садовая, участок 3	822 539,96 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



Агнаева Екатерина Сергеевна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Воронежская область, г Воронеж, снт "Радист", ул 3-я Садовая, участок 3, общая площадь: 657 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, Садоводство, кадастровый номер: 36:34:0520001:26			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 15.07.2025г.	15.07.2025г.	15.07.2025г.	15.07.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/voronezh/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4687487118?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/voronezh/zemeln_uchastki/uchastok_51_sot._snt_dnp_4141084503?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/voronezh/zemeln_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4642042558?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTemhzWXpVdklHTGp5cVNEIjt9Gawfuj8AAAA
Цена предложения, руб.		890 000,00	550 000,00	820 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	657	1000.00	510.00	600.00
Параметр: адрес	Воронежская область, г Воронеж, снт "Радист", ул 3-я Садовая, участок 3	Воронежская область, г Воронеж, с.н.т. "Железнодорожник-6", линия 5, участок 84	Воронежская обл., Воронеж, СНТ Железнодорожник-6	Воронежская обл., Воронеж, СНТ Объединение
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества, Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-5.00	-5.00	-5.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		845 500,00	522 500,00	779 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		845,50	1 024,51	1 298,33
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на дату предложения, %		0.00	0.00	0.00
корректировка на общую площадь		6,00	-3,00	0,00
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		6	-3	0
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		896,23	993,77	1 298,33
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		896 230,00	506 822,70	778 998,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				1 062,78

Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			698 246,46
Количество внесённых корректировок	2	2	1
Отклонение от среднего	166,55	69,01	-235,55
Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %			171,25 / 16.11
Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %	25	25	50
Стоимость 1 кв.м, руб.			1 121,67
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			736 937,19

Здание, расположенное на земельном участке. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: садовый дом, площадь здания: 11 кв.м, площадь участка: 657 кв.м, кадастровый номер участка: 36:34:0520001:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, Садоводство, адрес: Воронежская область, г Воронеж, снт "Радист", ул 3-я Садовая, участок 3			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 15.07.2025г.	15.07.2025г.	15.07.2025г.	15.07.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/voronezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_27_m_na_uchastke_6_sot._2891715527?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiI4IjtzOjE2OiJoQ2VSRVZFQ1BqdWdoZnJVIj94XVbZj8AAAA	https://www.avito.ru/voronezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_22_m_na_uchastke_63_sot._7417087391?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiI4IjtzOjE2OiJoQ2VSRVZFQ1BqdWdoZnJVIj94XVbZj8AAAA	https://www.avito.ru/voronezh/zemeln_uchastki/uchastok_64_sot._snt_dnp_4270159404?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения, руб.		980 000,00	990 000,00	975 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	11*	27.00	22.00	35.00
Параметр: площадь участка	657	600.00	630.00	640.00
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, Садоводство	Садоводство	Садоводство	Садоводство
Параметр: адрес	Воронежская область, г Воронеж, снт "Радист", ул 3-я Садовая, участок 3	Воронежская обл., Воронеж, СНТ Дон	Воронежская обл., Воронеж, СНТ Железнодорожник-2, 31-я Железнодорожная ул., 98	: г. Воронеж, Советский р-он, Дальние сады, СНТ «Радист», ул. 3-я Садовая, д. 16
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-10.00	-10.00	-10.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		882 000,00	891 000,00	877 500,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		673 002,00	706 652,10	717 868,80

Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		208 998,00	184 347,90	159 631,20
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		7 740,67	8 379,45	4 560,89
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на дату предложения, %		0,00	0,00	0,00
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		13,00	10,00	18,00
корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
Параметр: физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физическое состояние здания		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен здания	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
корректировка на материал стен здания		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		13	10	18
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		8 746,95	9 217,40	5 381,85
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		236 167,65	202 782,80	188 364,75
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				7 782,07
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				85 602,77
Количество внесённых корректировок		3	3	3
Отклонение от среднего		-964,88	-1 435,33	2 400,22
Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %				1 708,04 / 21.95
Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %		33.33333333	33.33333333	33.33333333
Стоимость 1 кв.м, руб.				7 782,07
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				85 602,77
Стоимость земельного участка, руб.				736 937,19
Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.				822 539,96
Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.				822 539,96

* Площадь принята согласно данным собственника и Публичной кадастровой карты