

Финансовый управляющий Агнаева Екатерина Сергеевна

454128 г.Челябинск а/я 10769, тел: +79128982834, эл. почта: agnaevaekaterina@mail.ru

**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 нижеуказанного 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		<a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4687487118?context=H4sIAAAAAAAwE_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4687487118?context=H4sIAAAAAAAwE_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_51_sot._snt_dnp_4141084503?context=H4sIAAAAAAAwE_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_51_sot._snt_dnp_4141084503?context=H4sIAAAAAAAwE_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4642042558?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzojE2OjJTemhzWXpVdklHTGp5cVNEIjt9Gawfuj8AAAA">https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4642042558?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOj4IjtzojE2OjJTemhzWXpVdklHTGp5cVNEIjt9Gawfuj8AAAA</a>
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

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

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 предложении аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 15.07.2025г.	15.07.2025г.	15.07.2025г.	15.07.2025г.
Ссылка на объявление		<a href="https://www.avito.ru/voronezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_27_m_na_uchastke_6_sot._2891715527?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJoQ2VSRVZFQ1BqdWdoZnJVljt94XVbZj8AAAA">https://www.avito.ru/voronezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_27_m_na_uchastke_6_sot._2891715527?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJoQ2VSRVZFQ1BqdWdoZnJVljt94XVbZj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/voronezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_22_m_na_uchastke_63_sot._7417087391?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJoQ2VSRVZFQ1BqdWdoZnJVljt94XVbZj8AAAA">https://www.avito.ru/voronezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_22_m_na_uchastke_63_sot._7417087391?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJoQ2VSRVZFQ1BqdWdoZnJVljt94XVbZj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_64_sot._snt_dnp_4270159404?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/voronezh/zemely_uchastki/uchastok_64_sot._snt_dnp_4270159404?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
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
Стоймость аналога после уторговывания, руб.		882 000,00	891 000,00	877 500,00
Стоймость земельного участка аналога, руб.		673 002,00	706 652,10	717 868,80

<b>Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.</b>	208 998,00	184 347,90	159 631,20
<b>Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:</b>	7 740,67	8 379,45	4 560,89
<b>Процентные корректировки объектов-аналогов</b>			
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
<b>Параметр: физическое состояние здания</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>
корректировка на физическое состояние здания	0,00	0,00	0,00
<b>Параметр: материал стен здания</b>	<b>деревянные</b>	<b>деревянные</b>	<b>деревянные</b>
корректировка на материал стен здания	0,00	0,00	0,00
<b>Итоговая корректировка в % на каждый аналог</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>18</b>
<b>Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.</b>	<b>8 746,95</b>	<b>9 217,40</b>	<b>5 381,85</b>
<b>Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.</b>	<b>236 167,65</b>	<b>202 782,80</b>	<b>188 364,75</b>
<b>Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.</b>			<b>7 782,07</b>
<b>Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.</b>			<b>85 602,77</b>
<b>Количество внесённых корректировок</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Отклонение от среднего</b>	<b>-964,88</b>	<b>-1 435,33</b>	<b>2 400,22</b>
<b>Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %</b>			<b>1 708,04 / 21,95</b>
<b>Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %</b>	<b>33.33333333</b>	<b>33.33333333</b>	<b>33.33333333</b>
<b>Стоимость 1 кв.м, руб.</b>			<b>7 782,07</b>
<b>Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.</b>			<b>85 602,77</b>
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>			<b>736 937,19</b>
<b>Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.</b>			<b>822 539,96</b>
<b>Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.</b>			<b>822 539,96</b>

\* Площадь принята согласно данным собственника и Публичной кадастровой карты