

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 24.04.2025 по делу № А60-10940/2025 Узянов Игорь Сергеевич (16.11.1994г.р., место рожд: г. Реж Свердловской обл., адрес рег: Свердловская обл, Реж г, Ленина ул, 20-58, СНИЛС15856201478, ИНН 667700668506) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Долгополова Марина Андреевна (ИНН 746002005899, СНИЛС 16452497384, рег.номер 23259) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2).

Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость, руб.
2	земельный участок , площадь: 1 345м ² , кадастровый номер: 66:32:0402001:277	206 780,30

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 58,7м², кадастровый номер: 66:32:0402001:610, земельный участок , площадь: 1 345м², кадастровый номер: 66:32:0402001:277 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). Среднерыночная стоимость – 206 780,30 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Узянова Игоря Сергеевича



Долгополова Марина Андреевна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл. Свердловская, МО город Алапаевск, г. Алапаевск, ул. Веры Шляпиной, дом 55, общая площадь: 1345 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 66:32:0402001:277, доля в праве: Общая совместная собственность. ¹				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 03.07.2025 г.	14.06.2025 г.	15.06.2025 г.	24.06.2025 г.	24.06.2025 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/alapaevsk/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_45_30459849	https://www.avito.ru/alapaevsk/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_12_98009026	https://www.avito.ru/alapaevsk/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_29_80464908	https://www.avito.ru/alapaevsk/zemeln_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_484_2149801
Цена предложения, руб.:		200 000,00	295 000,00	250 000,00	150 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	обл. Свердловская, МО город Алапаевск, г. Алапаевск, ул. Веры Шляпиной, дом 55	Свердловская обл., Алапаевск, пл. Победы	Свердловская обл., муниципальное образование Город Алапаевск	Свердловская обл., Алапаевск, Сиреневая ул., 24	Свердловская обл., Алапаевск, Янтарная ул.
Параметр: общая площадь, кв.м	1345	1000	1500	1500	800
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	ижс	ижс	ижс	ижс
Параметр: доля в праве	Общая совместная собственность	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		182 000,00	268 450,00	227 500,00	136 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	1345	1000	1500	1500	800
Цена за удельную единицу, руб.:		182,00	178,97	151,67	170,63

¹ Примечание: Согласно предоставленным Заказчиком фотографиям, здание, ранее расположенное на рассматриваемом земельном участке, подвержено пожару, рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка

Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: дополнительные улучшения	Строение после пожара под снос	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие улучшений		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		163,80	161,07	136,50	153,57
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					153,74
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					206 780,30
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					153,74