

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 15.10.2024 по делу № А75-12829/2024 Шаповалов Игорь Анатольевич (13.04.1965г.р., место рожд: п. Майкаин Баянаульского р-на Павлодарской обл., адрес рег: ХМАО - Югра, Ханты-Мансийск г, Ключевая ул, д. 13, ком. 3, СНИЛС04791438989, ИНН 223101632345) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). 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 произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Земельный участок, площадь: 3 242 000м ² , адрес (местонахождение): Российская Федерация, Алтайский край, Алейский район, с. Кабаково, рабочие участки №35,36,54, кадастровый номер: 22:01:050502:97, доля 1/23	251 000,0

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
Шаповалова
Анатольевича
Игоря



Долгополова Марина Андреевна

Таблица 1

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_snt_dnp_2636658439?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5JjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/soloneshnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_3304100733?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5JjtiOjE7fTx01WUfAAAA	https://www.avito.ru/eltsovka/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_3784239258?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5JjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Стоимость кв.м		1 400 000	1 300 000	1 000 000
Общая площадь, кв.м	3 243 000,0	700 000	500 000	420 000
Стоимость, руб./кв.м		2,00	2,60	2,38
Адрес	Алтайский край, Алейский район, с. Кабаково, рабочие участки №35,36,54	Алтайский край, Барнаул, Павловский тракт, 289	Алтайский край, Солонешенский р-н, с. Степное	Алтайский край, Ельцовский р-н, с. Ельцовка
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		2,00	2,60	2,38
Дата действия цены	27.12.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		2,00	2,60	2,38
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,86	0,86	0,86
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		1,72	2,24	2,05
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		1,72	2,24	2,05

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права			
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>1,72</i>	<i>2,24</i>	<i>2,05</i>
Общая площадь, кв.м	3 243 000,0	700 000,0	500 000,0	420 000,0
	324,3	70,0	50,0	42,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,890	0,890	0,890
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>1,53</i>	<i>1,99</i>	<i>1,82</i>
Назначение участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>1,53</i>	<i>1,99</i>	<i>1,82</i>
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>1,53</i>	<i>1,99</i>	<i>1,82</i>
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>1,53</i>	<i>1,99</i>	<i>1,82</i>
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>1,53</i>	<i>1,99</i>	<i>1,82</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		0,51	0,66	0,61
Скорректированная стоимость,	1,78			

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
руб./кв.м				
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	5 773 000			
Рыночная стоимость доли 1/23 в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	251 000			