

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Данилова Аделя Ринатовна

454092, г. Челябинск, а/я 9317

тел.: +79080627446,

e-mail: adelldanilova@yandex.ru

Акт

об оценке стоимости недвижимого имущества,

принадлежащего должнику

Морозову Сергею Витальевичу

по состоянию на 17.02.2026 г.

Основание проведения оценки: статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Лицо проводившее оценку: финансовый управляющий Данилова Аделя Ринатовна (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35, 454092, г. Челябинск, а/я 9317) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

г. Челябинск, 2026 г.

1. Собственники имущества оценки

Морозов Алексей Витальевич, 23.05.2012 г.р., [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/6.

Морозов Илья Витальевич, 24.07.2006 г.р., [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/6.

Морозов Сергей Витальевич, 15.07.2002 г.р., [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/6.

Морозов Никита Витальевич, 25.09.1998 г.р., [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/6.

Морозова Елена Михайловна, 24.08.1973 г.р., [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/6.

Морозов Виталий Владимирович, 15.08.1974 г.р., [REDACTED]

Общая долевая собственность, 1/6.

2. Лицо, проводившее оценку

Финансовый управляющий Данилова Аделя Ринатовна (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35, 454092, г. Челябинск, а/я 9317) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

3. Объект оценки

1/6 доля земельного участка с кадастровым номером 22:10:030101:2103, расположенного по адресу: Алтайский край, Ельцовский р-н, с. Ельцовка, ул. Пчеловодов, 6, общей площадью 2000 +/- 16 кв.м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства. Дата государственной регистрации: 13.12.2017 г. Основание государственной регистрации: Постановление, № 275, выдан 13.11.2017, Администрация Ельцовского района Алтайского края. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации 22:10:030101:2103-22/111/2025-3; Запрещение регистрации 22:10:030101:2103-22/111/2025-2

4. Основание для проведения оценки

Статья 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Цель оценки

Оценка (определение) рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего должнику Морозова Сергея Витальевича для последующей реализации в процедуре реализации имущества должника.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

6. Дата проведения оценки

17 февраля 2026 года

7. Срок проведения оценки

С 10.02.2026 по 17.02.2026

8. Методика расчётов

Сравнительный подход. Основывается на анализе цен покупки и продажи аналогичных объектов недвижимости, сложившихся в данный момент на рынке.

9. Процедура оценки

Работа по определению рыночной стоимости объектов недвижимости проводится по следующим основным направлениям:

- Сбор и анализ данных о продажах аналогичных объектов недвижимости на российском рынке;
- Выбор метода определения стоимости и осуществление необходимых расчетов;
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление отчета об оценке.

10. Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

1) https://www.avito.ru/eltsovka/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_2435737331?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUS2FldmRveXRiQ2t1YlBSIjt9cVh3YD8AAAA

Участок 16 сот. (ИЖС)

490 000 Р

30 625 Р за сотку

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Ольга Казанцева
Частное лицо
На Авито с 2008 года

Документы проверены Эковклад: -110 кг CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Алтайский край, Ельцовский р-н, с. Ельцовка [Скрыть карту ^](#)

2) https://www.avito.ru/togul/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_izhs_3995776663?context=H4sIAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 45 га (ИЖС)

9 500 000 Р

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

2 111 Р за сотку
В ипотеку от 62 637 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#) Эковклад: -29 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 4500 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение

Алтайский край, Ельцовский р-н, с. Мартыново, ул. 50 лет Октября

[Скрыть карту ^](#)

Сравнительный подход подразумевает сопоставление стоимости аналогичных объектов недвижимости, расположенных на аналогичной (или той же) местности, продающихся на вторичном рынке, с учетом коммерческих условий продажи.

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости представлен, прежде всего, методом прямого сравнения продаж по объектам со схожими характеристиками. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное сходство по площади.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам-аналогам.

При этом при сравнении в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки, предлагаемые к продаже в Алтайском крае. Земельные участки, используемые при сравнении, характеризуют прежде всего объект оценки с точки зрения стоимости предложения на рынке по аналогичному для использования назначению.

Основные этапы при использовании сравнительного подхода:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже;
2. сбор информации с учетом ее представительности и достоверности;
3. корректировка цен аналогов по элементам различия с объектом оценки;

В процессе проведения оценки финансовый управляющий ориентировался на поиск максимально возможного количества информации. Используются информационные порталы сети Интернет.

Расчёт стоимости квадратного метра аналогичных земельных участков. Источник «Авито».

- 1) $490\,000,00 / 1\,600,00 = 306,25$ рублей.
- 2) $9\,500\,000,00 / 450\,000,00 = 21,11$ рублей.

Расчёт средней стоимости квадратного метра аналогичного земельного участка:
 $(306,25 + 21,11) / 2 = 163,68$ рублей.

Расчёт средней стоимости земельного участка площадью 2 000,00 квадратных метров:
 $163,68 * 2\,000,00 = 327\,360,00$ рублей.

Расчёт средней стоимости доли в земельном участке, предлагаемой к продаже:
 $484\,906,66 / 6 * 1 = 54\,560,00$ рублей.

Таким образом, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость имущества: 1/6 доли земельного участка с кадастровым номером 22:10:030101:2103, расположенного по адресу: Алтайский край, Ельцовский р-н, с. Ельцовка, ул. Пчеловодов, 6, общей площадью 2000 +/- 16 кв.м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства., составляет 54 500 (пятьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей 00 коп.

Приложения:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
2. Фото земельного участка.

Финансовый управляющий
Морозова Сергея Витальевича



Данилова А.Р.