

454001, г. Челябинск а/я 13502;
Телефон: 89193141263
jul.shostack@yandex.ru

Акт
об оценке стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего должнику
Гурьяновой Марии Ивановны
по состоянию на 14.08.2025г.

Основание проведения оценки: статьи 213.26, 223.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Лицо, проводившее оценку: финансовый управляющий Шостак Юлия Игоревна (ИНН 740105648266, СНИЛС 160-385-694 74, адрес для направления корреспонденции: 454001, г. Челябинск, а/я 13502) - член СРО "Союз менеджеров и арбитражных управляющих" (ОГРН 1027709028160, ИНН 7709395841, адрес: 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, корп. 15, оф. 302).

1. Собственник имущества оценки

1) Гурьянова Мария Ивановна

Дата рождения: 21.11.1956 г.р.

Место рождения: д. Новиково Скопинского района Рязанской области

Место регистрации: 454129, г. Челябинск, ул. Дзержинского, д. 21, кв. 6

2) Гурьянов Сергей Николаевич

Дата рождения: 17.07.1955 г.р.

Место рождения: г. Челябинск Челябинской обл.

Место регистрации: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Дзержинского, д. 21, кв. 6.

2. Лицо, проводившее оценку

Финансовый управляющий Шостак Юлия Игоревна (ИНН 740105648266, СНИЛС 160-385-694 74, адрес для направления корреспонденции: 454001, г. Челябинск, а/я 13502) - член СРО "Союз менеджеров и арбитражных управляющих" (ОГРН 1027709028160, ИНН 7709395841, адрес: 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, корп. 15, оф. 302).

3. Объекты оценки

Лот 12	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404008:11431, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская, 227 +/-5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 13	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404008:11434, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская, 227 +/-5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 14	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404008:11435, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская, 50 +/-2. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.

4. Основание для проведения оценки

Статьи 213.26, 223.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Цель оценки

Оценка (определение) рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего должнику, 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

14.08.2025 года

7. Срок проведения оценки

С 01.07.2025 г. по 14.08.2025 г.

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.

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7242209576?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5VnJTYmUyRXZ6bnlCMlN5Ijt99A10-T8AAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Земельный (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить избранное

Сравнить

Добавить закладку





9 500 000 Р

1 583 333 Р за сотку

В ипотеку от 62 637 ₽ в мес.

[Посмотреть детали](#)

Показать телефон

в 600 000 км от вас

Написать сообщение

Отправить в чат или в мессенджер

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Хочу увидеть!

Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2913282828?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5VnJTYmUyRXZ6bnlCMlN5Ijt99A10-T8AAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Земельный (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить избранное

Сравнить

Добавить закладку





8 500 000 Р

1 416 667 Р за сотку

В ипотеку от 57 525 ₽ в мес.

[Посмотреть детали](#)

Без залога

Получите деньги сразу после продажи

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Хочу увидеть!

Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4667663640?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5VnJTYmUyRXZ6bnlCMlN5Ijt99A10-T8AAAA

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Садово-огородный (СНТ, ДНП)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить избранное

Сравнить

Добавить закладку





8 000 000 Р

1 333 333 Р за сотку

В ипотеку от 55 120 ₽ в мес.

[Посмотреть детали](#)

Показать телефон

в 600 000 км от вас

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Хочу увидеть!

Когда можно посмотреть?

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, площадью 6,0 сот, расположенных в г. Сочи, с. Орел-Изумруд, ул Петрозаводская, 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 средней стоимости одного 1 сот. аналогичного земельного участка, площадью 6,0 сот, расположенных в г. Сочи, с. Орел-Изумруд, ул Петрозаводская. Источник «Avito.ru».

- 1) $9\,500\,000,00 / 6,0 = 1\,583\,333,00$ рублей.
- 2) $8\,500\,000,00 / 6,0 = 1\,416\,666,00$ рублей.
- 3) $8\,000\,000,00 / 6,0 = 1\,333\,333,00$ рублей.

Средняя рыночная стоимость 1 сот составляет:

$(1\,583\,333,00 + 1\,416\,666,00 + 1\,333\,333,00) / 3 = 1\,444\,444,00$ рублей.

Лот 12: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404008:11431, площадью 227 кв.м. +/-5, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская: $1\,444\,444,00 * 2,27 = 3\,278\,888,00$ рублей (округленно).

Лот 13: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404008:11434, площадью 227 кв.м. +/-5, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская: $1\,444\,444,00 * 2,27 = 3\,278\,888,00$ рублей (округленно).

Лот 14: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404008:11435, площадью 50 кв.м. +/-2, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская: $1\,444\,444,00 * 0,5 = 722\,222,00$ рублей (округленно).

Таким образом, по мнению финансового управляющего, рыночная стоимость имущества:

Лот 12:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404008:11431, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская, 227 +/-5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 278 888,00 (три миллиона двести семьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей ноль копеек).**

Лот 13:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404008:11434, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская, 227 +/-5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 278 888,00 (три миллиона двести семьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей ноль копеек).**

Лот 14:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404008:11435, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, с Орел-Изумруд, ул Петрозаводская, 50 +/- 2 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **722 222,00 (семьсот двадцать две тысячи двести двадцать два рубля ноль копеек).**

Приложение:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости.

Финансовый управляющий

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Шостак Ю.И.', with a stylized flourish at the end.

Шостак Ю.И.