

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 32	Земельный участок , Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9142, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 193 +/- 5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 33	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404006:9146, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 338 +/-6. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 34	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404006:9356, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Высокое, ул. Афипская, 233 +/-5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 35	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404006:9359, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Высокое, ул. Афипская, 409 +/- 7. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 36	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404006:9361, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/-6. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 37	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404006:9362, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/-6. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 38	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404006:9363, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/-6. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 39	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0404006:9367, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/-6. 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_4_sot._izhs_3971334474?context=H4sIAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj E7 cz ox Oi J4 Ij tz Oj E2 Oi I1 eHk x V Gd Mcl BGR iVo SnFuIj t9 cXd ART8 AAAA

Участок 4 сот. (ИЖС)

4 400 000 Р

1100 000 Р за сотку

В ипотеку от 36 991 Р/мес.

Показать телефон

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._snt_dnp_7342003168?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj E7 cz ox Oi J4 Ij tz Oj E2 Oi I1 eHk x V Gd Mcl BGR iVo SnFuIj t9 cXd ART8 AAAA

Участок 3,8 сот. (СНТ, ДНП)

4 700 000 Р

1236 842 Р за сотку

В ипотеку от 38 491 Р/мес.

Показать телефон

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

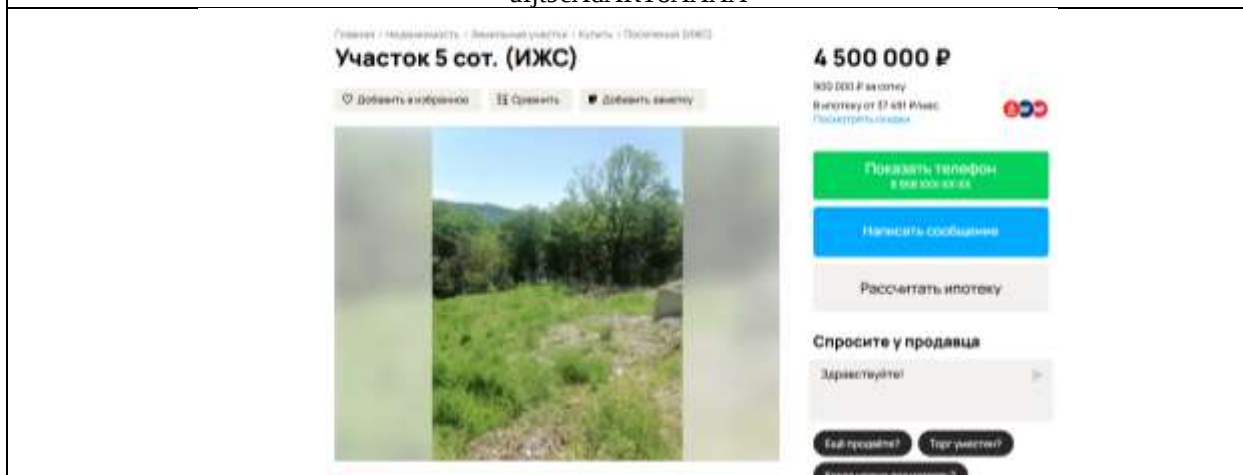
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_4181681134?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1eHkxVGdMcIjBGRIVoSnFulJt9cXdART8AAAAA



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 от 3,8 до 5,0 сот, расположенных в г. Сочи, Адлерский р-н, с. Высокое, ул. Афипская, 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 от 5,00 до 6,3 сот, расположенных в г. Сочи, с. Веселое, с/т «Россия». Источник «Avito.ru».

- 1) $4\,400\,000,00 / 4,0 = 1\,100\,000,00$ рублей.
- 2) $4\,700\,000,00 / 3,8 = 1\,236\,842,00$ рублей.
- 3) $4\,500\,000,00 / 5,0 = 900\,000,00$ рублей.

Средняя рыночная стоимость 1 сот составляет:

$(1\,100\,000,00 + 1\,236\,842,00 + 900\,000,00) / 3 = 1\,078\,947,00$ рублей.

Лот 32: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9142, площадью 193 кв.м. +/-5, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 1,93 = 2\,082\,367,00$ рублей (округленно).

Лот 33: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9146, площадью 338 кв.м. +/-6, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 3,38 = 3\,646\,840,00$ рублей (округленно).

Лот 34: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9356, площадью 233 кв.м. +/-5, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 2,33 = 2\,513\,946,00$ рублей (округленно).

Лот 35: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9359, площадью 409 кв.м. +/-7, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 4,09 = 4\,412\,893,00$ рублей (округленно).

Лот 36: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9361, площадью 300 кв.м. +/-6, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 3,00 = 3\,236\,841,00$ рублей (округленно).

Лот 37: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9362, площадью 300 кв.м. +/-6, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 3,00 = 3\,236\,841,00$ рублей (округленно).

Лот 38: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9363, площадью 300 кв.м. +/-6, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 3,00 = 3\,236\,841,00$ рублей (округленно).

Лот 39: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0404006:9367, площадью 300 кв.м. +/-6, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская: $1\,078\,947,00 * 3,00 = 3\,236\,841,00$ рублей (округленно).

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

Лот 32:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9142, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 193 +/- 5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **2 082 367,00** (два миллиона восемьдесят две тысячи триста шестьдесят семь рублей ноль копеек).

Лот 33:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9146, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 338 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 646 840,00** (три миллиона шестьсот сорок шесть тысяч восемьсот сорок рублей ноль копеек).

Лот 34:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9356, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 233 +/- 5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **2 513 946,00** (два миллиона пятьсот тринадцать тысяч девятьсот сорок шесть рублей ноль копеек).

Лот 35:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9359, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 409 +/- 7 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **4 412 893,00** (четыре миллиона четыреста двенадцать тысяч восемьсот девяносто три рубля ноль копеек).

Лот 36:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9361, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 236 841,00** (три миллиона двести тридцать шесть тысяч восемьсот сорок один рубль ноль копеек).

Лот 37:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9362, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 236 841,00** (три миллиона двести тридцать шесть тысяч восемьсот сорок один рубль ноль копеек).

Лот 38:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9363, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 236 841,00** (три миллиона двести тридцать шесть тысяч восемьсот сорок один рубль ноль копеек).

Лот 39:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0404006:9367, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, с. Высокое, ул. Афипская, 300 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 236 841,00** (три миллиона двести тридцать шесть тысяч восемьсот сорок один рубль ноль копеек).

Приложение:

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

Финансовый управляющий



Шостак Ю.И.