

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 1	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:10225, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- 5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 2	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:10226, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 202 +/- 5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 3	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:10227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 449 +/- 7. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 4	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:8579, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 300 +/- 6. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 5	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:8581, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- -5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 6	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:8582, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- -5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 7	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:8583, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- -5. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 8	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:8584, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 247 +/- -6. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 9	Земельный участок , кадастровый номер 23:49:0407004:8585, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 279 +/- -6. Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.
Лот 10	Жилое здание , кадастровый номер 23:49:0407004:9802, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Адлерский внутригородской район города Сочи, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, д. 23/7, 97,9 кв.м. расположенное на земельном участке , кадастровый номер 23:49:0407004:8586, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, з/у 23/7, 228 +/- -5. 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.

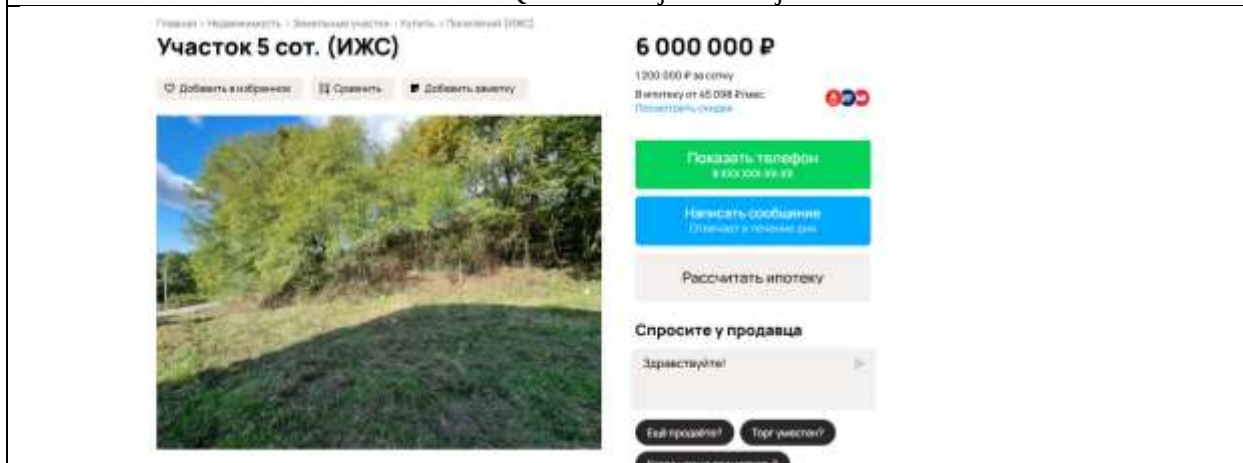
9. Процедура оценки

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

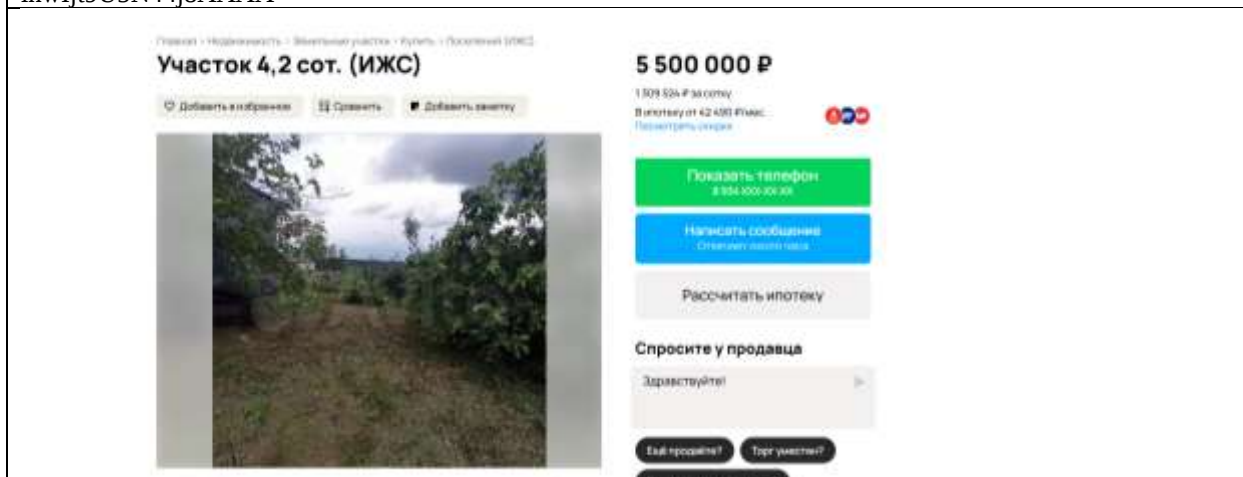
- Сбор и анализ данных о продажах аналогичных объектов недвижимости на российском рынке;
- Выбор метода определения стоимости и осуществление необходимых расчетов;
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки;
- Составление отчета об оценке.

10. Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

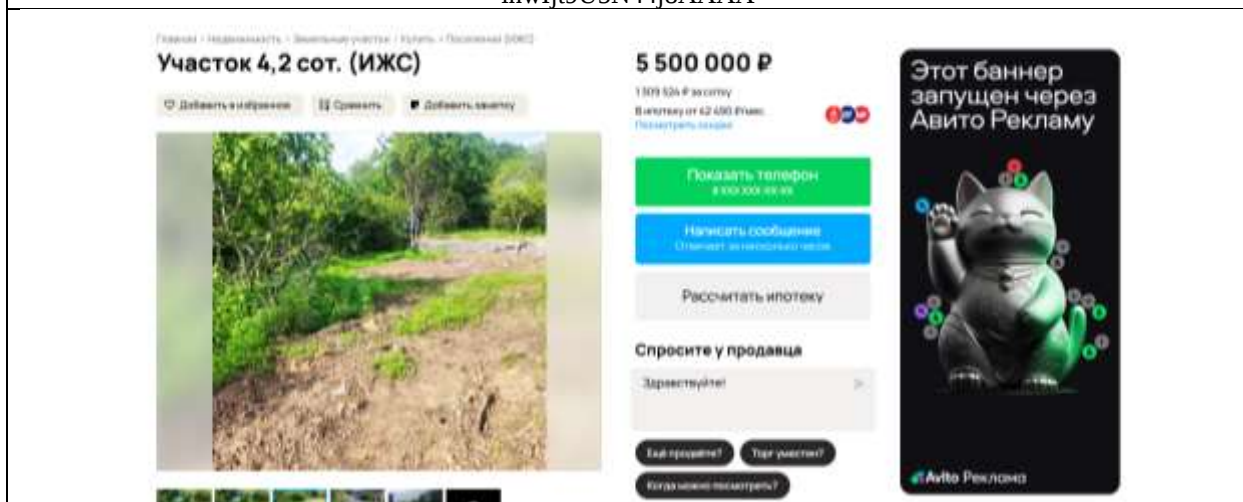
https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_7606802530?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJoOEpkbzF2UVJCQWwxdllhIj9U5N44j8AAAA



https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_3965008798?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoOEpbzF2UVJCQWwxd_lhwIjt9U5N44j8AAAA



https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_izhs_4568735421?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJoOEpbzF2UVJCQWwxd_lhwIjt9U5N44j8AAAA



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 4,2 до 5 сот, расположенных в г. Сочи, ул. Мясникова, 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 4,2 до 5 сот, расположенных в г. Сочи, ул. Мясникова. Источник «Avito.ru».

$$1) 6\,000\,000,00 / 5,0 = 1\,200\,000,00 \text{ рублей.}$$

2) $5\,500\,000,00 / 4,2 = 1\,309\,524,00$ рублей.

3) $5\,500\,000,00 / 4,2 = 1\,309\,524,00$ рублей.

Средняя рыночная стоимость 1 сот составляет:

$(1\,200\,000,00 + 1\,309\,524,00 + 1\,309\,524,00) / 3 = 1\,273\,016,00$ рублей.

Лот 1: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0407004:10225, площадью 200 кв.м. +/- 5, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 2,0 = 2\,546\,032,00$ рублей (округленно).

Лот 2: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0407004:10226, площадью 202 кв.м. +/- 5, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 2,0 = 2\,546\,032,00$ рублей (округленно).

Лот 3: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0407004:10227, площадью 449 кв.м. +/- 7, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 4,49 = 5\,715\,841,00$ рублей (округленно).

Лот 4: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 23:49:0407004:8579, площадью 300 кв.м. +/- 6, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 3,00 = 3\,819\,000,00$ рублей (округленно).

Лот 5: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер: 23:49:0407004:8581, площадью 200 кв.м. +/- 5, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 2,0 = 2\,546\,032,00$ рублей (округленно).

Лот 6: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер: 23:49:0407004:8582, площадью 200 кв.м. +/- 5, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 2,0 = 2\,546\,032,00$ рублей (округленно).

Лот 7: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер: 23:49:0407004:8583, площадью 200 кв.м. +/- 5, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 2,0 = 2\,546\,032,00$ рублей (округленно).

Лот 8: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер: 23:49:0407004:8584, площадью 247 кв.м. +/- 6, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 2,47 = 3\,144\,349,00$ рублей (округленно).

Лот 9: Расчёт среднерыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер: 23:49:0407004:8585, площадью 279 кв.м. +/- 6, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна: $1\,273\,016,00 * 2,79 = 3\,551\,714,00$ рублей (округленно).

https://www.avito.ru/sochi/doma_dachi_kottedzhi/dom_123_m_na_uchastke_4_sot._7505289038?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtcXNqdEhqNmJNOEtUIjt9DR9Bqj8AAAA

https://www.avito.ru/sochi/doma_dachi_kottedzhi/dom_107_m_na_uchastke_5_sot._7485569646?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwMjNCM25ielVDb2IwakFnIit9XXeciD8AAAA

https://www.avito.ru/sochi/doma_dachi_kottedzhi/dom_1157_m_na_uchastke_5_sot_5010245029?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbnB5aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWdDNoYzdaaE1LUWpMRWV4Ijt9e40tRz8AAAA

Расчёт средней стоимости одного 1 кв.м. аналогичного жилого здания, расположенных в г. Сочи, ул. Мясникова. Источник «Avito.ru».

- 1) $15\,000\,000,00 / 123,0 = 121\,951,22$ рублей.
- 2) $10\,000\,000,00 / 107,00 = 93\,457,94$ рублей.
- 3) $14\,100\,000,00 / 115,7 = 93\,457,94$ рублей.

Средняя рыночная стоимость 1 к.м. составляет:
 $(121\,951,22 + 93\,457,94 + 93\,457,94) / 3 = 102\,955,7$ рублей.

Лот 10: Расчёт среднерыночной стоимости Жилого здания, кадастровый номер 23:49:0407004:9802, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Адлерский внутригородской район города Сочи, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, д. 23/7, 97,9 кв.м. расположенного на земельном участке, кадастровый номер 23:49:0407004:8586, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, з/у 23/7, 228 +/- 5 составляет $102\,955,7 * 97,9 = 10\,079\,363,00$ рублей (округленно).

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

Лот 1:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:10225, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- 5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **2 546 032,00** (два миллиона пятьсот сорок шесть тысяч тридцать два рубля ноль копеек).

Лот 2:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:10226, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 202 +/- 5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **2 800 635,00** (два миллиона восемьсот тысяч шестьсот тридцать пять рублей ноль копеек).

Лот 3:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:10227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 449 +/- 7 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **5 715 841,00** (пять миллионов семьсот пятнадцать тысяч восемьсот сорок один рубль ноль копеек).

Лот 4:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:8579, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 300 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 819 000,00** (три миллиона восемьсот девятнадцать тысяч рублей ноль копеек).

Лот 5:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:8581, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- 5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **2 800 635,00** (два миллиона восемьсот тысяч шестьсот тридцать пять рублей ноль копеек).

Лот 6:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:8582, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- 5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **2 800 635,00** (два миллиона восемьсот тысяч шестьсот тридцать пять рублей ноль копеек).

Лот 7:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:8583, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 200 +/- 5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **2 800 635,00** (два миллиона восемьсот тысяч шестьсот тридцать пять рублей ноль копеек).

Лот 8:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:8584, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 247 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 144 349,00** (три миллиона сто сорок четыре тысячи триста сорок девять рублей ноль копеек).

Лот 9:

Земельный участок, кадастровый номер 23:49:0407004:8585, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, 279 +/- 6 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **3 551 714,00** (три миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча семьсот четырнадцать рублей ноль копеек).

Лот 10:

Жилое здание, кадастровый номер 23:49:0407004:9802, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Адлерский внутригородской район города Сочи, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, д. 23/7, 97,9 кв.м. расположенное на **земельном участке**, кадастровый номер 23:49:0407004:8586, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Нижняя Шиловка, ул. Мясникяна, з/у 23/7, 228 +/-5 (Имущество находится в совместной собственности с супругом Гурьяновым С.Н.) составляет **10 079 363,00 (десять миллионов семьдесят девять тысяч триста шестьдесят три рубля ноль копеек).**

Приложение:

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

Финансовый управляющий



Шостак Ю.И.