

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Неволина Анастасия Вячеславовна

Финансовый управляющий: Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 20.06.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 12 кв.м, кадастровый номер здания: 74:25:0309602:37, площадь участка: 440 кв.м, кадастровый номер участка: 74:25:0309603:27, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для садоводства, адрес: Россия, Челябинская обл., г. Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество №5 ПО "ЗМЗ", участок 52 Из них, стоимость земельного участка составит: стоимость нежилого здания (садовый дом) составит:	93 865,04 руб. 40 172,00 руб. 53 693,04 руб.

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

Кудашева Елизавета
Владимировна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская область, г. Златоуст, снт. № 5 ПО ЗМЗ, общая площадь: 440 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для садоводства, кадастровый номер: 74:25:0309603:27			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.06.2025г.	20.06.2025г.	20.06.2025г.	20.06.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_snt_dnp_7319094493?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJSUEN5R2JUWUtOTWhhY1R2Ijt9aOlnBT8AAAA	https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1273338985?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJhWXc3OTlySWFaNjFZTU92Ijt9kpeecD8AAAA	https://www.avito.ru/zlatoust/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_7394130607?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJhWXc3OTlySWFaNjFZTU92Ijt9kpeecD8AAAA
Цена предложения, руб.		35 000,00	90 000,00	39 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Челябинская область, г. Златоуст, снт. № 5 ПО ЗМЗ	Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, СНТ № 8 ПО ЗМЗ, Верхняя ул.	Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, СНТ Машзавода №7	Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, СНТ Ветеран
Параметр: общая площадь	440	430.00	800.00	400.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-6.00	-6.00	-6.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		32 900,00	84 600,00	36 660,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		76,51	105,75	91,65
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на дату предложения, %		0.00	0.00	0.00
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		0	0	0
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		76,51	105,75	91,65
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		32 899,30	84 600,00	36 660,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				91,30
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				40 172,00

Количество внесённых корректировок	1	1	1
Отклонение от среднего	14,79	-14,45	-0,35
Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %			11,90 / 13,03
Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %	33.33333333	33.33333333	33.33333333
Стоимость 1 кв.м, руб.			91,30
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			40 172,00

Здание, расположенное на земельном участке. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: нежилое, площадь здания: 12 кв.м, кадастровый номер здания: 74:25:0309602:37, площадь участка: 440 кв.м, кадастровый номер участка: 74:25:0309603:27, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для садоводства, адрес: Россия, Челябинская обл., г. Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество №5 ПО "ЗМЗ", участок 52			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.06.2025г.	20.06.2025г.	20.06.2025г.	20.06.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/zlatoust/doma_dachi_kottedzhi/dacha_12_m_na_uchastke_47_sot_7375131913?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqTEh6NUpjOUg0Tk1JdTNPJj9CR_Z6j8AAAA	https://www.avito.ru/zlatoust/doma_dachi_kottedzhi/dacha_12_m_na_uchastke_4_sot_4200343827?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4OURzUEV1SUw0ZFQOR3hCIj9yPHtj8AAAA	https://www.avito.ru/zlatoust/doma_dachi_kottedzhi/dacha_16_m_na_uchastke_4_sot_7455462701?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Цена предложения, руб.		85 000,00	95 000,00	140 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	12	12.00	12.00	16.00
Параметр: площадь участка	440	470.00	400.00	400.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства
Параметр: адрес	Россия, Челябинская обл., г. Златоуст, садоводческое некоммерческое товарищество №5 ПО "ЗМЗ", участок 52	Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, СНТ № 5 ПО ЗМЗ	Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, СНТ Ветеран, 109	Челябинская обл., Златоустовский г.о., Златоуст, СНТ № 8 ПО ЗМЗ
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-6.00	-6.00	-6.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		79 900,00	89 300,00	131 600,00
Стоимость земельного участка аналога, руб.		42 911,00	36 520,00	36 520,00
Стоимость аналога после вычета стоимости ЗУ, руб.		36 989,00	52 780,00	95 080,00

Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:	3 082,42	4 398,33	5 942,50
Процентные корректировки объектов-аналогов			
Корректировка на дату предложения, %	0,00	0,00	0,00
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)	0,00	0,00	0,00
корректировка на местоположение	0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог	0	0	0
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.	3 082,42	4 398,33	5 942,50
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.	36 989,04	52 779,96	95 080,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.			4 474,42
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			53 693,04
Количество внесённых корректировок	2	2	2
Отклонение от среднего	1 392,00	76,09	-1 468,08
Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %			1 168,86 / 26.12
Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %	33.33333333	33.33333333	33.33333333
Стоимость 1 кв.м, руб.			4 474,42
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			53 693,04
Стоимость земельного участка, руб.			40 172,00
Итоговая стоимость объекта оценки с учётом стоимости земельного участка, руб.			93 865,04
Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.			93 865,04