

Акт
об оценке стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего должнику
Беякова Александра Юрьевича
по состоянию на 27.07.2026 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, адрес: 454092, г. Челябинск, а/я 9317, тел.: +79080627446 (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

г. Челябинск, 2026 г.

Раздел I: Общие сведения.

1. Собственник имущества оценки

Беляков Александр Юрьевич

Адрес регистрации: Тюменская обл., Абатский р-н, с. Абатское, ул. Лермонтова, д. 10, кв. 4

Дата рождения: 26.10.1986 года

Место рождения: пгт. Абатский Абатского р-на Тюменской обл.

2. Лицо, проводившее оценку

Финансовый управляющий Данилова Аделя Ринатовна, адрес: 454092, г. Челябинск, а/я 9317, тел.: +79080627446 (ИНН 745111378257, СНИЛС 135-174-302 35) член Союза СРО «Гильдия Арбитражных Управляющих» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 7-1004).

3. Объекты оценки

Лот №1:

Земельный участок с кадастровым номером 72:01:0104001:594, площадью 493 +/- 16 кв. м, расположенный по адресу: Тюменская область, Абатский район, территория СНТ «Строитель», ул. № 7, участок 18, с расположенным на нем кирпичным строением (дачный дом) площадью 16 кв. м.

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 движимого имущества, принадлежащего должнику Белякову Александру Юрьевичу на праве совместной собственности с супругой Беляковой Ольгой Валерьевной, 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

27 июля 2026 года

7. Срок проведения оценки

С 13.07.2026 по 27.07.2026

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 объекта недвижимости проводится по следующим основным направлениям:

- Выезд на объект;
- Интервьюирование собственника, визуальный осмотр объекта;
- Сбор и анализ данных о продажах аналогичного недвижимого имущества на российском рынке;
- Выбор метода определения стоимости и осуществление необходимых расчетов;
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

10. Фото объекта оценки.





Раздел II:

Земельный участок с кадастровым номером 72:01:0104001:594, площадью 493 +/- 16 кв. м, расположенный по адресу: Тюменская область, Абатский район, территория СНТ «Строитель», ул. № 7, участок 18, с расположенным на нем кирпичным строением (дачный дом) площадью 16 кв. м.

1. Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов.

https://www.avito.ru/ishim/doma_dachi_kottedzhi/dacha_16_m_na_uchastke_5_sot.7299347629?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIjKRHpsQzE5Rlk3OVF2bFdBIjt94X8WZT8AAAA

Дача 16 м² на участке 5 сот.

200 000 ₽

12 500 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

https://www.avito.ru/ishim/doma_dachi_kottedzhi/dacha_12_m_na_uchastke_5_sot.7993002859?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIjKRHpsQzE5Rlk3OVF2bFdBIjt94X8WZT8AAAA

Дача 12 м² на участке 5 сот.

230 000 ₽

19 167 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

https://www.avito.ru/ishim/doma_dachi_kottedzhi/dacha_10_m_na_uchastke_46_sot.7704755229?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYckxKOU96TWFSdTNTVT1k5Ijt9kq-OEz8AAAA

Дача 10 м² на участке 4,6 сот.

150 000 ₽

15 000 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

https://www.avito.ru/ishim/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_5_sot.8212170560?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYckxKOU96TWFSdTNTVT1k5Ijt9kq-OEz8AAAA

Дача 20 м² на участке 5 сот.

299 999 ₽

15 000 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сравнительный подход подразумевает сопоставление всех технических, количественных и качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, представленных на рынке недвижимости, с учетом коммерческих условий продажи.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимого имущества представлен, прежде всего, методом прямого сравнения продаж по объектам-аналогам. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, быть сопоставимым по основным характеристикам, в том числе по

местоположению, площади земельного участка, категории земель, виду разрешенного использования, наличию улучшений, состоянию объекта и иным параметрам, влияющим на его стоимость.

Метод сравнительного анализа основан на изучении предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости, определении различий между объектом оценки и объектами-аналогами, а также внесении соответствующих корректировок в стоимость объектов сравнения.

После проведения корректировок цен предложений объектов-аналогов определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки.

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;
4. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итоговой стоимости оцениваемого объекта.

В процессе проведения оценки финансовый управляющий ориентировался на поиск максимально возможного количества информации. В качестве источников информации использовались информационные порталы сети Интернет. Проведенный анализ информации из названных источников показал, что на вторичном рынке присутствует ограниченное количество предложений о продаже объектов недвижимого имущества, сопоставимых с объектом оценки по местоположению, площади, назначению и иным основным характеристикам, данные о которых могут быть использованы при применении метода сравнительного анализа продаж.

Среднерыночная стоимость аналогичного объекта недвижимого имущества

Avito.ru: $(200\ 000 + 230\ 000 + 150\ 000 + 299\ 999) / 4 = 219\ 999,75$ рублей

2. Определение состояния объекта оценки.

В результате проведенного осмотра оцениваемого объекта недвижимости финансовым управляющим выявлено следующее:

- земельный участок расположен на территории садоводческого некоммерческого товарищества «Строитель», обладает базовой дачной и загородной инфраструктурой;
- на земельном участке расположено кирпичное строение общей площадью ориентировочно 16 кв. м, имеющее признаки длительной эксплуатации;
- кирпичное строение имеет признаки физического износа, наружные элементы подвержены воздействию атмосферных факторов;
- фактическое состояние конструктивных элементов строения без проведения специализированного обследования определить не представляется возможным;
- земельный участок не имеет признаков полноценного благоустройства;
- ухоженные посадки и элементы организованного садового хозяйства на земельном участке отсутствуют;
- на территории участка имеются отдельные плодовые деревья;
- к расположенному на участке строению электричество не подключено, при этом в непосредственной близости от объекта расположен электрический столб. Возможность подключения к электрическим сетям требует получения технических условий и проведения необходимых мероприятий;
- централизованное водоснабжение отсутствует;
- колодец либо иной оборудованный источник водоснабжения на земельном участке отсутствует;
- централизованная канализация отсутствует, оборудованный санузел отсутствует, имеется дачный туалет;
- объект не обеспечен основными инженерными коммуникациями, что снижает уровень потребительских характеристик и рыночную привлекательность объекта;
- земельный участок имеет признаки длительной эксплуатации без проведения существенных мероприятий по благоустройству.

Вывод: объект оценки представляет собой земельный участок с расположенным на нем кирпичным строением, характеризующийся отсутствием основных инженерных коммуникаций, ограниченным уровнем благоустройства и наличием физического износа строения. Отсутствие подключения к электроснабжению, отсутствие источника водоснабжения, отсутствие оборудованного санузла, отсутствие благоустроенных посадок и необходимость проведения мероприятий по благоустройству территории снижают потребительские свойства и ликвидность объекта недвижимости.

При определении рыночной стоимости объекта оценки финансовым управляющим учтены:

- местоположение объекта;
- площадь земельного участка;
- наличие расположенного строения;
- техническое состояние строения;
- отсутствие инженерных коммуникаций;
- фактическое состояние благоустройства территории;
- уровень спроса на аналогичные объекты в СНТ.

С учетом указанных обстоятельств финансовый управляющий считает обоснованным применение дисконта в размере 15% в связи с отсутствием инженерных коммуникаций, ограниченным благоустройством земельного участка и необходимостью дополнительных затрат для повышения эксплуатационных характеристик объекта.

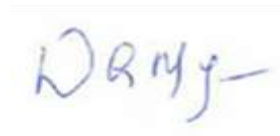
11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость (Р) определяется как разница между среднерыночной стоимостью аналогичного объекта недвижимого имущества (219 999,75 руб.), и значением общего дисконта (15 %).

$P = 219\,999,75 \text{ руб.} - 15\% = 186\,999,79 \text{ рублей.}$

Таким образом, по мнению финансового управляющего, стоимость Земельный участок с кадастровым номером 72:01:0104001:594, площадью 493 +/- 16 кв. м, расположенный по адресу: Тюменская область, Абатский район, территория СНТ «Строитель», ул. № 7, участок 18, с расположенным на нем кирпичным строением (дачный дом) площадью 16 кв. м., на дату оценки составляет (округленно) 187 000 (сто восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек.

Финансовый управляющий



А.Р. Данилова