

**ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
№ 3/2023**

Объект оценки:	Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства
Собственник имущества:	принадлежит гражданину Брутян Артуру Рафиковичу (ИНН 744302181066) на праве совместной собственности с супругой Андроян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р.
Дата составления отчета:	31 мая 2023 года

г. Магнитогорск

2023

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Финансовым управляющим Ершовым Анисимом Васильевичем проведена оценка рыночной стоимости следующего имущества, принадлежащего гражданину **Брутян Артуру Рафиковичу (ИНН 744302181066) на праве совместной собственности с супругой Андроян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р.:**

- Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества при проведении торгов.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансовый управляющий исходил из допущения, что все вышеуказанное имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка анализа предоставленной информации об имуществе.

Оценка проведена по состоянию на 31 мая 2023 года.

Дата составления отчета: 31 мая 2023 года.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, финансовый управляющий пришел к выводу, что рекомендуемая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 31 мая 2023 года составляет:

Величина рыночной стоимости имущества, принадлежащего гражданину Брутян Артуру Рафиковичу (ИНН 744302181066) на праве совместной собственности с супругой Андроян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р, по состоянию на 31 мая 2023 года составила (округленно):

187 000 (сто восемьдесят семь тысяч) рублей 00 коп. без учета НДС.

Финансовый управляющий
Брутян Артура Рафиковича



А.В. Ершов

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Общие сведения

Порядковый № отчета:	№ 3/2023
Дата составления отчета:	31 мая 2023 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства
Имущественные права на Объекты оценки	Принадлежит Брутян Артуру Рафиковичу на праве совместной собственности с супругой Андриян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача проведения оценки) и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается к использованию при определении начальной стоимости Объекта оценки при проведении торгов (реализации имущества в ходе процедуры банкротства). Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки. Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой с учетом следующих Ограничений и пределов применения полученного результата: - итоговая величина стоимости рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки; - итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, определена для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты публикации сообщения о проведении торгов прошло не более 6 месяцев.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	31 мая 2023 года.
Дата составления отчета	31 мая 2023 года.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики	Характеристики оцениваемого объекта приняты исходя из визуального осмотра объекта оценки и документов, устанавливающих характеристики объекта.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют.

2. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРОВОДЯЩЕМ ОЦЕНКУ

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» оценку проводит финансовый управляющий Ершов Анисим Васильевич, утвержденный Решением Арбитражного суда Челябинской области от «21» февраля 2023 г. по делу № А76-41838/2022.

2.1. Исходные данные о должнике.

Ф.И.О. Гражданина	Брутян Артур Рафикович
Ф.И.О.Гражданина (если менялось, до изменения)	
Дата рождения	04.06.1970
Место рождения	гор. Эчмиадзин Армянской ССР
Место жительства согласно документам о регистрации	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 55, кв. 16
Место фактического жительства при отсутствии места регистрации	
ИНН (при наличии)	744302181066
СНИЛС	140-092-656 27
Тел., факс, e-mail	--

2.2. Исходные данные о финансовом управляющем.

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация Арбитражных управляющих «Солидарность»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№0044 21.10.2014г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО Страховая компания «АСКОР»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ АУ 06712/2023/7/25 от 30.03.2023 г., действует до 30.04.2024г. включительно
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	--
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	--
Необходимость наличия допуска к государственной тайне	--
Форма допуска к государственной тайне арбитражного управляющего	--
Адрес для направления корреспонденции	455000, обл. Челябинская, г. Магнитогорск,

арбитражному управляющему	ул. Ленинградская, д. 10, кв. 8
---------------------------	---------------------------------

2.3. Исходные данные дела о банкротстве должника.

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Челябинской области
Номер дела	A76-41838/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	21.02.2023г.
Дата назначения финансового управляющего	21.02.2023г.
Дата рассмотрения арбитражным судом результатов проведения процедуры банкротства	10.08.2023г.
Информация о заявителе	<u>Брутян Артур Рафикович</u>

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Финансовый управляющий не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе.

Вознаграждение за проведение оценки не выплачивается.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая величина стоимости рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, определена для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты публикации сообщения о проведении торгов прошло не более 6 месяцев.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

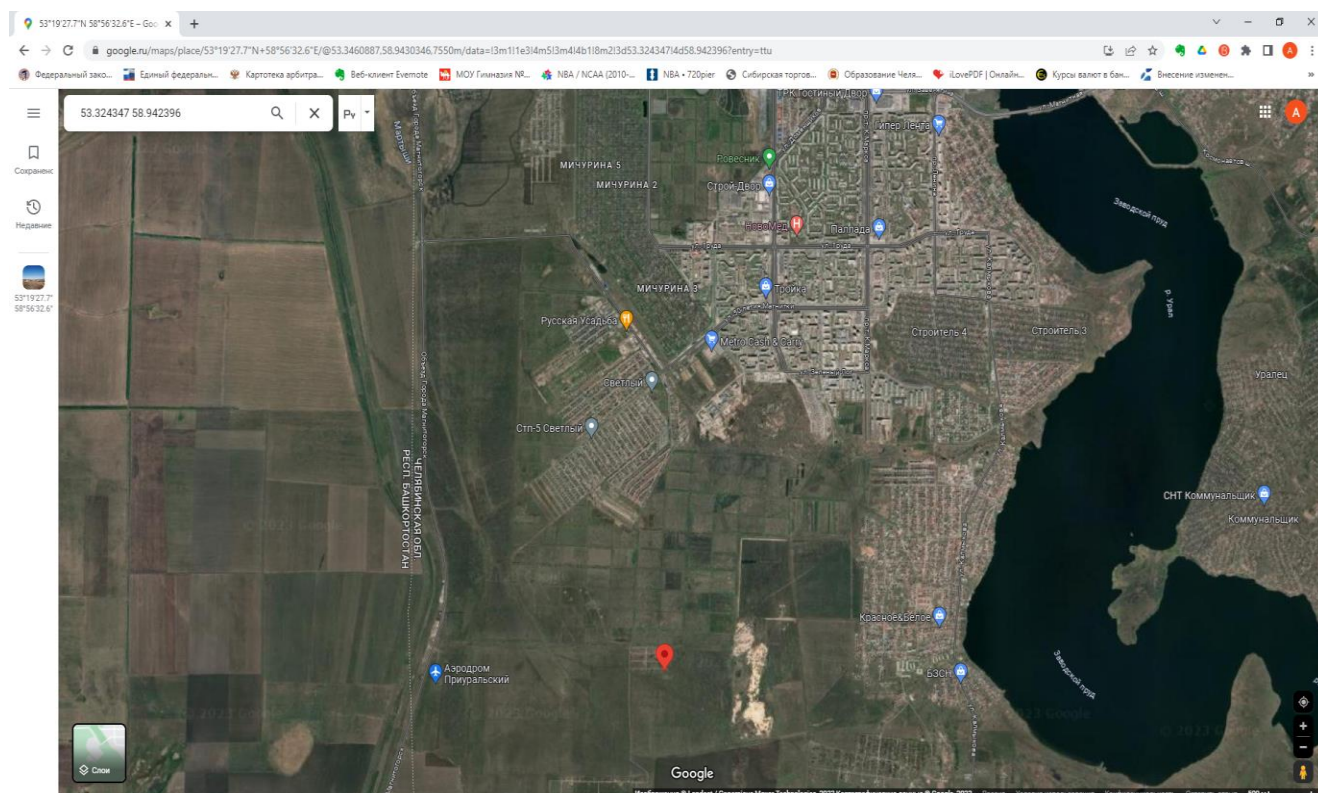
4.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки:

- Решение Арбитражного суда Челябинской области от «21» февраля 2023 г. по делу № А76-41838/2022;
- Осмотр, фотографии;
- Средства массовой информации, Интернет-источники.

4.2. Описание объектов оценки

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства
Имущественные права на Объекты оценки	Принадлежит Брутян Артуру Рафиковичу на праве совместной собственности с супругой Андриян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р.
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Не зарегистрированы
Местоположение	Челябинская область, г.о. Магнитогорск, ДНТ «Воскресенское»

4.2. Фотографии объекта оценки





ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление отчета об оценке.

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- собеседование с представителем собственника объекта;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Оценка с применением доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках настоящего Отчета доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю отчета измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

5.2. Оценка с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом. Предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и

оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества представлен в таблице.

Элемент сравнения	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена продажи/предложения, руб.	150 000	125 000	160 000	220 000
Цена продажи/предложения за единицу площади, руб./кв.м.	187,50	284,09	228,57	366,67
Качество				

передаваемых прав				
<i>Обременения объекта договорами аренды</i>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	0%	0%	0%	0%
<i>Наличие сервитутов и общественных обременений</i>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Условия финансирования	наличные денежные средства	наличные денежные средства	наличные денежные средства	наличные денежные средства
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Условия продажи (дата продажи)	2023 год	2023 год	2023 год	2023 год
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Торг	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Челябинская область, г.Магнитогорск	Челябинская область, г.Магнитогорск	Челябинская область, г.Магнитогорск	Челябинская область, г.Магнитогорск
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики				
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	800	440	700	600
Корректировка	0%	0%	0%	0%
<i>Уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций)</i>	Да, электричество	Да, электричество	Да, электричество	Да, электричество
Корректировка	0%	0%	0%	0%
<i>Инженерно-геологический условия (топография, геология)</i>	участок ровный	участок ровный	участок ровный	участок ровный
Корректировка	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	187,50	284,09	228,57	366,67

Как видно из таблицы средняя цена одного квадратного метра помещения составляет:
 $(187,50+284,09+228,57+366,67) / 4 = 266,71$ руб./кв.м.

Объектом оценки является земельный участок площадью 18,7 кв.м. Таким образом, стоимость объекта оценки с учетом средней цены одного квадратного метра сопоставимых объектов недвижимости составляет **186 695,08 руб.**

**Вывод по сравнительному подходу:
величина рыночной стоимости имущества,
принадлежащего гражданину Брутян Артуру Рафиковичу (ИНН 744302181066) на праве
совместной собственности с супругой Андроян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р.:**

Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства,

по состоянию на 31 мая 2023 г. составила:

186 695 (сто восемьдесят шесть тысяч шестьсот девяносто пять) рублей 08 коп. без учета НДС.

5.3. Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки.

Затратный подход - это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива (полной восстановительной или полной стоимости замещения) за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и внешнего. То есть затратный подход основывается на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании.

Износ - это потеря стоимости оборудования по различным причинам. Она может быть определена также как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью новых объектов и рыночной стоимостью объектов в реальном состоянии.

В затратном методе износ во всех случаях вычитается из текущей восстановительной или заменяющей стоимости. Тем не менее, износ есть потеря только до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости. Для старого оборудования потеря стоимости может быть возмещена низким предложением или его уникальностью и значимостью.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, то учитывая специфику объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного отчета доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

Подход	Величина Стоимости, руб	Присвоенный вес, %	Величина стоимости с учетом округления
Доходный подход	Обоснованно не применялся	-	-
Затратный подход	Обоснованно не применялся	-	-
Сравнительный подход:			
Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства	186 695,08	100%	187 000,00

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки с учетом округления составляет: **187 000,00 рублей.**

ВЫВОД:

**Величина рыночной стоимости имущества,
принадлежащего гражданину Брутян Артуру Рафиковичу (ИНН 744302181066) на праве
совместной собственности с супругой Андроян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р.:**

Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н
Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700
кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное
использование: Для проектирования и дачного строительства,

**по состоянию на 31 мая 2023 г. (округленно) составила:
187 000 (сто восемьдесят семь тысяч) рублей 00 коп. без учета НДС.**

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Финансовым управляющим Ершовым Анисимом Васильевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего гражданину Брутян Артуру Рафиковичу (ИНН 744302181066) на праве совместной собственности с супругой Андроян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р..

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества при проведении торгов.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В рамках оценки были проанализированы основные подходы определения рыночной стоимости, после чего были сделаны все необходимые расчеты. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в следующей таблице.

Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			Итого рыночная стоимость (округленно)
	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная на основе затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода, руб.	
Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства	186 695,08	Обоснован -	Обоснован -	187 000,00

Принимая во внимание все допущения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, получен следующий итоговый результат:

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА принадлежащего гражданину Брутян Артуру Рафиковичу (ИНН 744302181066) на праве совместной собственности с супругой Андроян Анной Карапетовной, 03.06.1976 г.р.:

Земельный участок, кадастровый №: 74:01:0502001:910, адрес: Челябинская обл., р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19, площадь 700 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для проектирования и дачного строительства,

**по состоянию на 31 мая 2023 г. (округленно) составила:
187 000 (сто восемьдесят семь тысяч) рублей 00 коп. без учета НДС.**

Финансовый управляющий
Брутян Артура Рафиковича



А.В. Ершов

Скриншоты объявлений о продаже объектов-аналогов

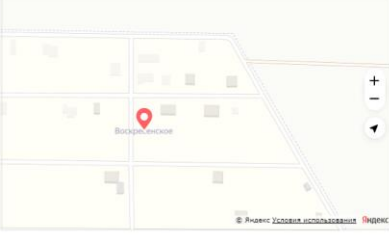
https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_2615693874

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

В избранном Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 8 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Челябинская область, г.о. Магнитогорск, ДНТ Воскресенское [Скрыть карту](#)



Описание
Продам участок 8 соток
Кадастровый номер - 74:010502001886
Челябинская область, р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д. 19
ДНТ ВОСКРЕСЕНСКОЕ

150 000 Р
18 750 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Почта: [оцените](#)
Денги сверху от Альфа-Банка
[Подробнее](#)

[Позвонить через Авито в xxx.xxx.xx.xx](#)
[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте! [➔](#)

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Омбудсмен
Частное лицо
На Авито с марта 2011
[Заключительный вклад -4090 кг СО2](#)

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Реклама
18 месяцев рассрочки на товары для дома у партнеров

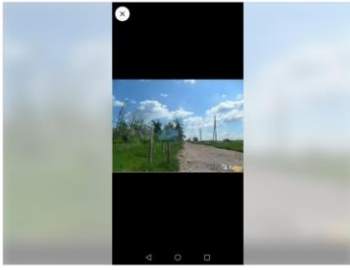
ТИНЬКОФФ БИЗНЕС
Начните свое дело с Тинькофф
Расчетный счет и все инструменты для бизнеса

Сообщения [⬆](#)

https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot._snt_dnp_1746188519

Участок 4,4 сот. (СНТ, ДНП)

В избранном Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 4,4 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Челябинская область, г.о. Магнитогорск, ДНТ Воскресенское [Показать карту](#)

Описание
Продается незастроенный участок площадью 441 кв.м. кадастровый номер 74:01:0502001:911, расположенный в ДНТ «Воскресенское» (в районе поселков Звездный, Светлый, Радужный) ДНТ «Магнитогорск» – дом. Внутрисулосковые дороги отсыпаны, территория ДНТ огорожена электростолбами в поселке круглосуточная охрана. Земельный участок угловой, расположен на 1 линии. Возможен обмен.

125 000 Р
28 409 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Почта: [оцените](#)
Знаю больше до 40% на интернет-заказчика [Подробнее](#)

[Позвонить через Авито в xxx.xxx.xx.xx](#)
[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте! [➔](#)

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Валера
Частное лицо
На Авито с марта 2011
[Подписаться на продавца](#)

Реклама
ВТБ
Начните свое дело с Тинькофф
Расчетный счет и все инструменты для бизнеса

Сообщения [⬆](#)

https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._snt_dnp_101124978

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу

Челябинская область, Курган, Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

6 изображений Сравнить Добавить закладку

160 000 ₽
22 897 ₽ за соту
или предложите свою цену

Позвонить через Авито
в 10:00-18:00

Написать сообщение
Платит за исходящее сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Или унести?

Когда можно посмотреть?

Альбина
Частное лицо
На Авито с сентября 2016
Золоточный вклад 46 и 600

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7 сот

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1035772797

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу

Челябинская область, Златоуст, Сельскохозяйственный (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

6 изображений Сравнить Добавить закладку

220 000 ₽
36 667 ₽ за соту
или предложите свою цену

Показать телефон
в 10:00-18:00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Или унести?

Когда можно посмотреть?

Галина
Частное лицо
На Авито с ноября 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Челябинская область, г. Магнитогорск, ДНТ Воскресеново

Показать карту

Описание

Поселок «Воскресеново» (Дачное некоммерческое Товарищество) расположен в экологически чистом месте на южной окраине лесопарка Магнитогорска по соседству с поселком Завидный (северная часть лесопарка), Кинжово, Светлый, Приуральский и Радужный. Транспортная доступность – 3 минуты до Молодежа и Радужного, 20 минут до центра города.

Кредитный лимит до 1 000 000 ₽

Кредитная карта МТС Банка

Начните свое дело с Тинькофф

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав

31.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-75829568

На основании запроса от 31.03.2023, поступившего на рассмотрение 31.03.2023, сообщаем, что правообладателю Андроян Анна Карапетовна; дата рождения: 03.06.1976; Паспорт гражданина иностранного государства № АЕ0403507 от 12.08.1999 выдан: Республика Армения/ 057; адрес места жительства или места пребывания: 454000, Челябинская область, Армения, г. Эчмиадзин, ул. Андраник, д. 173., в период с 30.01.2020 по 31.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:01:0502001:910
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для проектирования и дачного строительства
		Местоположение:	Челябинская область, р-н Агаповский, в 4 км на юго-запад от г. Магнитогорска ул. Жемчужная д.19
		Площадь:	700 +/- 232
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.06.2020
		номер государственной регистрации:	74:01:0502001:910-74/033/2020-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 10.06.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	74:33:0311001:5006
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 55, кв. 16
		Площадь:	139.4
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.01.2012
		номер государственной регистрации:	74-74-33/417/2011-457
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 23.12.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			