

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.07.2023 по делу № А72-8194/2023 Денисова Наталья Александровна (16.02.1974г.р., место рожд: г.Ульяновск, адрес рег: 432023, Ульяновская обл, Ульяновск г, Гражданская ул, дом № 28, квартира 4, СНИЛС06353767982, ИНН 732601493306) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Земельный участок, площадь: 407м ² , адрес (местонахождение): обл Ульяновская г. Ульяновск р-н Железнодорожный с/т "Рассвет" участок 547., категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для садоводства, кадастровый номер: 73:24:011711:547	149 999,85

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 407м², адрес (местонахождение): обл Ульяновская г. Ульяновск р-н Железнодорожный с/т "Рассвет" участок 547., категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для садоводства, кадастровый номер: 73:24:011711:547 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). Среднерыночная стоимость – 149 999,85 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Денисовой **Натальи**
Александровны

Мякишкова Юлия Николаевна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: обл Ульяновская г Ульяновск р-н Железнодорожный с/т "Рассвет" участок 547, общая площадь: 407 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 73:24:011711:547.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 30.04.2024 г.	27.04.2024 г.	13.04.2024 г.	08.04.2024 г.	05.04.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemeln_uchastki/uchastok_45_sot_snt_dnp_3751896236	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3098046318	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemeln_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1942830217	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemeln_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_3119889291
Цена предложения, руб.:		200 000,00	500 000,00	320 000,00	160 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	обл Ульяновская г Ульяновск р-н Железнодорожный с/т "Рассвет" участок 547	Ульяновская обл., Ульяновск, СНТ Яблонька р-н Железнодорожный	Ульяновская обл., Ульяновск, СНТ Надежда, 2-я Автодорожная ул. р-н Железнодорожный	Ульяновская обл., г.о. Новоульяновск, садовое товарищество Парус	Ульяновская обл., Ульяновск, СНТ Яблонька р-н Железнодорожный
Параметр: общая площадь, кв.м	407	450	1500	800	400
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт	снт
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	100
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		182 000,00	455 000,00	291 200,00	145 600,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	407	450	1500	800	400
Цена за удельную единицу, руб.:		404,44	303,33	364,00	364,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
Параметр: дополнительные	хоз. постройка	Отсутствует	Хоз. постройка	Отсутствует	Постройка

улучшения				
Корректировка на наличие улучшений	5,00	0,00	5,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	5,00	0,00	5,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	424,66	303,33	382,20	364,00
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				368,55
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				149 999,85
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				368,55



Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид

Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
 (г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 50/1)
 полное наименование органа регистрации прав

23.05.2023г.

№ КУВИ-001/2023-118829651

На основании запроса от 23.05.2023, поступившего на рассмотрение 23.05.2023, сообщаем, что правообладателю Денисова Наталья Александровна; дата рождения: 16.02.1974; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 73 18 № 313376 от 19.03.2019 выдан: УМВД России по Ульяновской области; СНИЛС: 063-537-679 82; адрес места жительства или места пребывания: 432023, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Гражданская, д. 28, кв. 4., в период с 23.05.2020 по 23.05.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	73:24:011711:547	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для садоводства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл Ульяновская г Ульяновск р-н Железнодорожный с/т "Рассвет" участок 547.	
		Площадь:	400	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.09.2017	
		номер государственной регистрации:	73:24:011711:547-73/001/2017-2	
		основание государственной регистрации:	Договор дарения земельного участка, выдан 25.08.2017	
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	73:24:011711:547-73/049/2023-16
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	73:24:011711:547-73/049/2020-15
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	73:24:011711:547-73/049/2019-14
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	73:24:011711:547-73/049/2019-4
		2	Получатель выписки	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости,

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН Должника

Приложения к решению об оценке.

01.05.2024, 16:32

Участок 4,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ульяновске | Продажа земельных участков в Ульяновске | Авито

[Для бизнеса](#) [Карьера в Авито](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Польза](#)



[Разместить объявление](#)



[Все категории](#) [Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Ульяновск, район](#)

[Главная](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

Участок 4,5 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

200 000 Р

44 444 Р за сотку

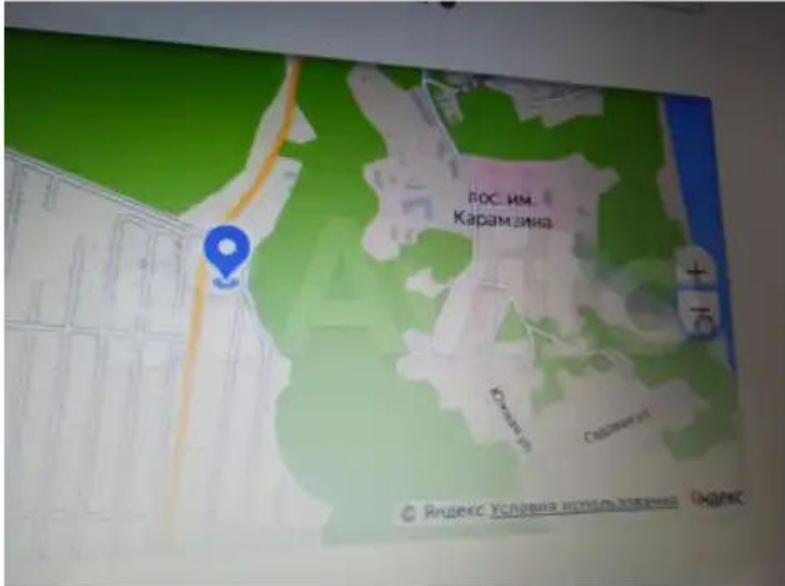
8 916 071-09-01

[Татьяна](#)

Частное лицо

На Авито с августа 2017

[Подписаться на продавца](#)



Об участке

Площадь: 4,5 сот.

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, СНТ Яблонька
р-н Железнодорожный

[Скрыть карту](#)



РЕКЛАМА

Сообщения



https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_snt_dnp_3751896236

1/2

Аналог №1

01.05.2024, 16:32

Участок 4,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ульяновске | Продажа земельных участков в Ульяновске | Авито



Описание

Продам земельный участок, с/т "Яблонька", 4,5 сот., Есть насаждения, Большой бак для воды. Остановка автобуса рядом. Воду дают по графику. Хорошие соседи. 200 000р. Торг реальному покупателю при осмотре

№ 3751896236 · 27 апреля в 16:21 · 185 просмотров (+16 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете oферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) 500 000 Р

ОДЕЖДА ПОЛЬ...

8 906 143-95-47

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ульяновск, район

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

500 000 Р

33 333 Р за сотку

В ипотеку от От 14 689 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 906 143-95-47

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



[ОДЕЖДА ПОЛЬША ТУРЦИЯ](#)
[КОРЕЯ](#)

Частное лицо

На Авито с сентября 2009

Эковклад: ~37 кг CO₂

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА

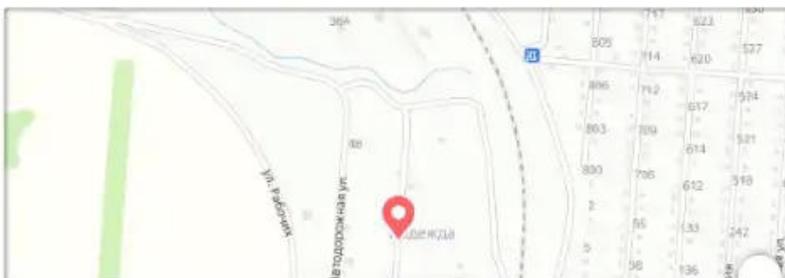
Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, СНТ Надежда, 2-я Автодорожная ул.
р-н Железнодорожный

[Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3098046318

Сообщения



Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) 500 000 Р

ОДЕЖДА ПОЛЬ...

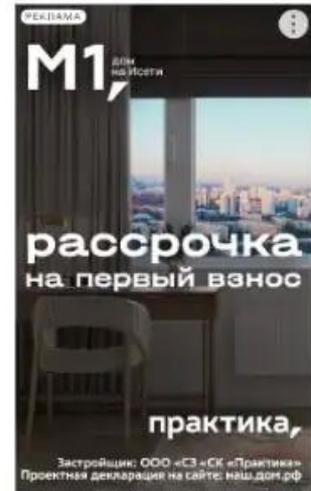


Описание

Продам участок для строительства коттеджа, 15 соток, в шаговой доступности вся инфраструктура:

магазины "Магнит" и круглосуточный "Гулливёр", магазин "Пятерочка", сауна "Бан Баньч", а так же общественный транспорт. Заправка "Роснефть" и транспортная развязка в сторону засвияжского р-на и Новоульяновска. Можно построить коттедж для круглогодичного проживания семьи или обустроить гостевой дом и сдавать его в аренду.

Участок находится в черте города Железнодорожный район, с.Белый ключ, СНТ "Надожда", ул. 2-я Автоторожная (можно посмотреть на карте 2 ГИС например) Имеется скважина с водой 21 метр, хоз. постройка для инвентаря, не жилая дача, требующая кап.ремонта или свои нужды, участок ровный, электричество рядом, строится коттеджный поселок и у соседней уже есть дома! Участок можно переформировать под ИЖС, скоро проведут газ, рядом СНТ "Плодовое" кадастровые номера участков: 73-24-011510:75, 73-24-011510:69, 73-24-011509:54. Могу продать отдельно по 5 соток, все находится в собственности, сделано межевание, документы готовы к продаже, обременений и долгов нет! Цена указана за 5 соток.



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
500 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 050 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 14 689 Р			

[Перейти к анкето](#)

Переходя к анкето, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3098046318 · 13 апреля в 22:39 · 760 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3098046318

Сообщения



01.05.2024, 16:34

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ульяновске | Продажа земельных участков в Ульяновске | Авито

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) 500 000 Р

ОДЕЖДА ПОЛЬ...

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [собрать](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения



https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3098046318

3/3

Аналог №2

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) 320 000 Р

Анастасия

8 904 560-95-42

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ульяновск, район

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

320 000 Р

40 000 Р за сотку

8 904 560-95-42

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёто?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анастасия

Частное лицо

На Авито с ноября 2017

Документы проверены

Эковклад: -19 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Реклама



Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Ульяновская обл., г.о. Новоульяновск, садовое товарищество Парус

Скрыть карту

Сообщения

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) 320 000 Р

Анастасия



avito.ru



Описание

Продам участок .Построек на участке нет,огорожено забором.До Волги 150 метров .

№ 1942830217 · 8 апреля в 17:17 · 2963 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

