

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 27.02.2024 по делу № А76-2123/2024 Орлова Светлана Леонидовна (18.09.1973г.р., место рожд: пос. Красногорский гор. Еманжелинск Челябинская область, адрес рег: 457041, Челябинская обл, Южноуральск г, Коммуны ул, дом № 19, СНИЛС11232196809, ИНН 744002005817) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - 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: 1 500м ² , адрес (местонахождение): 141822, РОССИЯ, Московская обл, Дмитровский р-н, д. Михеево-Сухарево, сад Прометей СНТ, участок 41, кадастровый номер: 50:04:0260706:10	4 036 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 1 500м², адрес (местонахождение): 141822, РОССИЯ, Московская обл, Дмитровский р-н, д. Михеево-Сухарево, сад Прометей СНТ, участок 41, кадастровый номер: 50:04:0260706:10 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 – 4 036 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Орловой Светланы Леонидовны**

Королева Евгения Леонидовна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/verbilki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_2280156875	https://www.avito.ru/verbilki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_2928970189	https://www.avito.ru/verbilki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_2190538070
Цена продажи	руб.		320 000	350 000	499 000
Размер участка	кв. м.	1 500,00	1 200	1 200	1 500
Стоимость за сотку			267	292	333
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		240,3	262,8	299,7
Условия рынка (время предложения)		Июнь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		240,3	262,8	299,7
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		240,3	262,8	299,7
Местоположение		Московская область, Дмитровский район, с/п Якотское, в районе д. Михеево-Сухарево, снт «Прометей», участок №41	Московская обл., Дмитровский г.о., СНТ Отдых, 134	Московская обл., Дмитровский г.о., д. Михеево-Сухарево	Московская обл., Дмитровский г.о., д. Михеево-Сухарево
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		240,3	262,8	299,7

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Площадь участка</i>	кв. м.	1 500,00	1 200	1 200	1 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		240,3	262,8	299,7
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли населенных пунктов. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		240,3	262,8	299,7
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	267,6			
Стоимость объекта	руб.	401 000			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/verbilki/doma_dachi_kottedzhi/dom_182_m_na_uchastke_101_sot_3815961183	https://www.avito.ru/verbilki/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_12_sot_3900821204	https://www.avito.ru/verbilki/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_12_sot_2562335729m
Стоимость (предложения) продажи		3 600 000	2 600 000	4 300 000
Стоимость 1м ²		19 780	26 000	28 667
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		3 240 000	2 340 000	3 870 000
Земельный участок, кв. м.	1 500	1 010	1 000	1 200
Корректировка на площадь з.у., руб.		-270 273	-267 597	-321 116
Скорректированная стоимость, руб.		2 969 727	2 072 403	3 548 884
Стоимость 1м ²		16 317	20 724	23 659
Адрес	Московская область, Дмитровский район, с/п Якотское, в районе д. Михеево-Сухарево, снт «Прометей», участок №41	Московская обл., Дмитровский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Зверобой	Московская обл., Дмитровский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Жаворонок, 287	Московская обл., Дмитровский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Отдых, 210
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Июнь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %</i>		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	180,00	182,0	100,0	150,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Брус	Бревно	Газоблоки
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	2 этажа	2 этажа	2 этажа	2 этажа
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Степень готовности, %</i>	100	100	100	100
<i>Корректировка на процент готовности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0	0	0
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %</i>		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		16 317	20 724	23 659
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	20 233			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	3 642 000,00			
Корректировка на незарегистрированное право собственности и услуги кадастрового инженера, руб.**	-7 000,00			
Рыночная стоимость здания с учетом государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности, руб.	3 635 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	401 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	4 036 000			

* Площадь принята согласно данным собственника

** <https://www.gosuslugi.ru/285286/13/inf>;

<https://uslugi.yandex.ru/1-moscow-and-moscow-oblast/category/remont-i-stroitelstvo/kadastrye-raboty-4269?text=%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5+%D0%B8%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%8B>

Правоустанавливающие документы



Снимки предложений аналогов

avito.ru/verbilki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_2280156875

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

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



320 000 ₽

26 667 ₽ за сотку

8 936 677-78-30

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Илья

Частное лицо
На Авито с декабря 2011

Документы проверены

Экоклад: -1,77 тонн CO₂

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние от МКАД: 67 км

Расположение

Московская обл., Дмитровский г.о., СНТ Отдых, 134.
Дмитровское шоссе, 67 км

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок 12 соток, 80 км. от МКАД, 20 км от г. Дмитров, 40 км до Сергиева-Посада. В собственности, один владелец. Расположен по Дмитровскому шоссе, в 15 минутах езды от г. Дмитров, рядом с деревней Тимошкино на территории обжитого СНТ Отдых, многие живут постоянно. Дорога из Москвы два маршрута: по Дмитровскому или Ярославскому шоссе. Чистое, тихое и зелёное место. Электричество по границе участка.

Участок сухой, ровный, правильной формы. СНТ огорожено забором, на КПП шлагбаум, территория охраняется, улицы имеют освещение, хорошие внутренние дороги и подъезд. Возможность пользоваться участком круглогодично, дороги чистят от снега. В непосредственной близости, порядка 700 метров д. Олявидово, есть вся инфраструктура: школа, детский сад, магазины, почта, остановка автобуса до г. Дмитров, г. Сергиев-Посад.

Рассмотрим ваши условия.

№ 2280156875 · 28 мая в 19:45 · 1312 просмотров (+3 сегодня)

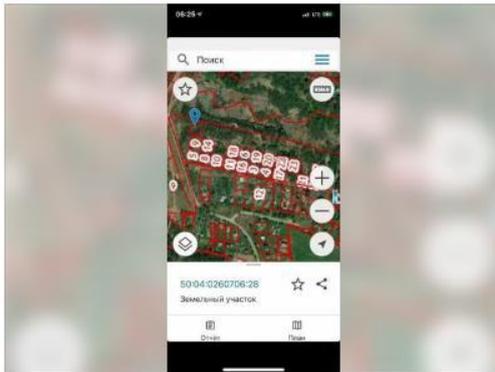
[Пожаловаться](#)

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

350 000 ₽

29 167 ₽ за сотку



8 966 045-59-46

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Томас
Частное лицо
На Авито с февраля 2021

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние от МКАД: 64 км

Расположение

Московская обл., Дмитровский г.о., д. Михеево-Сухарево
Дмитровское шоссе, 64 км

Показать карту*

Описание

Продаются участки площадью 15соток земли с/х назначения для ведения садоводства и огородничества,расположенные по границе с д. Михеево-Сухарево Дмитровского района Московской области. Участки находятся в живописном месте, рядом протекает чистойшей родник, есть пруд для купания и рыбалки, большой хвойный лесной массив с грибами, круглогодичный асфальтированный подъезд практически до участков. Есть большой выбор участков, свет по границе, газификация по президентской программе в 2023-24 году. Оперативный показ. (Если не дозвонились пишите в авито не всегда есть связь обязательно перезвоню агентству просьба не беспокоить в помощи не нуждаюсь)

№ 2928970189 - 23 мая в 23:01 - 213 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



499 000 Р

33 267 Р за сотку

8 958 484-56-74

"ЦАН" Агентство недвижимости

Агентство

На Авито с января 2018

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Петр

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 64 км

Расположение

Московская обл., Дмитровский г.о., д. Михеево-Сухарево
Дмитровское шоссе, 64 км

[Показать карту](#)

Описание

Продаются участки площадью 15соток земли с/х назначения для ведения садоводства и огородничества, расположенные по границе с д. Михеево-Сухарево Дмитровского района Московской области. Участки находятся в живописном месте, рядом протекает чистойшей родник, есть пруд для купания и рыбалки, большой хвойный лесной массив с грибами, круглогодичный асфальтированный подъезд практически до участков. Есть большой выбор участков, свет по границе, газификация по президентской программе в 2024-25году. Оперативный показ.

№ 2190538070 - 5 июня в 11:50 - 759 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Дом 182 м² на участке 10,1 сот.

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



3 600 000 ₹ ▾

19 780 ₹ за м²
В ипотеку от 39 085 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 794-39-43

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство
Агентство
На Авито с сентября 2012



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

О доме

Количество комнат: 5	Отопление: печь
Площадь дома: 182 м²	Водоснабжение: колодец
Площадь участка: 10,1 сот.	Канализация: септик
Этажей в доме: 2	Парковка: парковочное место
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 2016	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: брус	Способ продажи: возможна ипотека
Санузел: в доме, на улице	Расстояние от МКАД: 67 км
Ремонт: косметический	
Электричество: есть	

Расположение

Московская обл., Дмитровский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Зверобой
Дмитровское шоссе, 67 км

[Показать карту](#) ▾

3 600 000 ₹ ▾

19 780 ₹ за м²
В ипотеку от 39 085 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 794-39-43

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

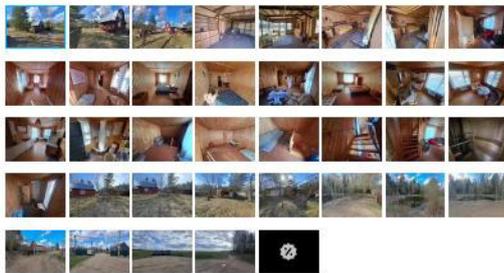
№ 3815961183 · 17 мая в 12:22 · 26/75 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Дом 100 м² на участке 12 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 3	Материал стен: бревно
Площадь дома: 100 м²	Ремонт: евро
Площадь участка: 12 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 2	Газ: нет
Категория земель: дачное некоммерческое партнерство (ДНП)	Канализация: септик
	Расстояние от МКАД: 67 км

Расположение

Московская обл., Дмитровский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Жаворонок, 287
Дмитровское шоссе, 67 км

[Показать карту*](#)

2 600 000 Р ▾

26 000 Р за м²
В ипотеку от 28 228 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 906 765-49-64

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

ИНКОМ-Недвижимость
ИНКОМ-Недвижимость – предоставляет весь спектр риэлторских услуг. 32 года на рынке недвижимости.

[Сдам складское помещение, 142 м²](#)
89 933 в месяц

[1-к. квартира, 40 м², 2/14 эт.](#)
37 000 в месяц

[Дом 48,1 м² на участке 7 сот.](#)
1700 000 Р

[3384 объявления агентства](#)



Описание

Номер лота: нп-0021621.
Привлекательный дачный участок ждет нового хозяина в СНТ "Жаворонок"!
Площадь участка - 12 соток, с уютным домом площадью 100 кв.м.
Вас ждут комфорт и уют с отличной баней, беседкой и хозяйственной постройкой. Рядом есть магазин магнит для необходимых покупок
В доме есть кухня, туалет, душ и бойлер для вашего комфорта. Рядом расположен живописный пруд, а окружение леса создает неповторимую атмосферу уединения. Природа вокруг вас - настоящее благо! Грибы и ягоды ждут вас в каждом уголке этого участка.
Не упустите шанс обрести свой уголок спокойствия и гармонии! Позвоните прямо сейчас и запланируйте просмотр!

№ 3900821204 · 18 мая в 15:26 · 496 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 600 000 Р ▾

26 000 Р за м²
В ипотеку от 28 228 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 906 765-49-64

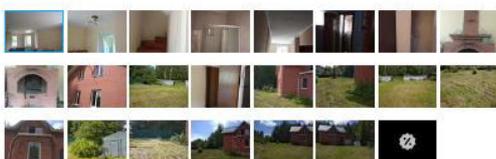
[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Дом 150 м² на участке 12 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 300 000 ₽

28 667 ₽ за м²

В ипотеку от 46 685 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 958 702-36-90

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Таточка

Частное лицо

На Авито с ноября 2020

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 150 м²

Площадь участка: 12 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Год постройки: 2013

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: камин, другое

Водоснабжение: колодец

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расстояние от МКАД: 67 км

Расположение

Московская обл., Дмитровский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Отдых, 210
Дмитровское шоссе, 67 км

Показать карту

Описание

Продается двухэтажный жилой дом общей площадью 150 кв. м., расположенный в экологически чистом районе СНТ Отдых вблизи рп. Ольгивидово Дмитровского района.

Участок ровный 12 соток. Есть большой гараж в доме. Первый этаж с чистовой отделкой. В доме есть электричество, вода, канализация, камин. Есть железный гараж-сарай. В шаговой доступности лес, где много ягод и грибов, пение птиц и чистый воздух. В 10 минутах ходьбы есть детская площадка.

СНТ находится в 30 минут езды на машине от г. Дмитров, также частые автобусы от станции Дмитров. Дорога к дому проложена. Охрана на въезде СНТ. Все улицы убираются в зимнее и летнее время. В рп Ольгивидово есть магазины, детский сад, школа, больница.

Есть ТОРГ.

№ 2562335729 - 22 мая в 15:25 - 1484 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

4 300 000 ₽

28 667 ₽ за м²

В ипотеку от 46 685 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 958 702-36-90

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Фотографии

