

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 16.04.2024 по делу № А43-4565/2024 Михайлова Юлия Евгеньевна (17.10.1977г.р., место рожд: с.Богородское Варнавинский район Горьковская область, адрес рег: 606760, Нижегородская обл, Варнавинский р-н, Варнавино рп, Солнечная ул, дом № 16, СНИЛС05822147552, ИНН 524603876345) (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.
2	Земельный участок: адрес: Нижегородская обл, р-н Варнавинский, территория колхоза "Заветы Ильича", севооборот №1 поле №2, общая площадь: 52804 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:06:0100005:78, доля в праве: 100.	127 257,64

Оценка стоимости Земельный участок, адрес (местонахождение): 606770, РОССИЯ, Нижегородская обл, Варнавинский р-н, с Богородское, , 1, , ТЕРРИТОРИЯ КОЛХОЗА "ЗАВЕТЫ ИЛЬИЧА". СЕВООБОРОТ 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 – 127 257,64 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Михайловой Юлии Евгеньевны**

Мякишкова Юлия Николаевна



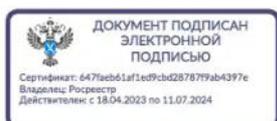
Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Нижегородская обл, р-н Варнавинский, территория колхоза "Заветы Ильича", севооборот №1 поле №2, общая площадь: 52804 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 52:06:0100005:78, доля в праве: 100.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 22.05.2024 г.	09.05.2024 г.	11.05.2024 г.	15.05.2024 г.	
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3926666239	https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_3863269276	https://www.avito.ru/tonkino/zemelnye_uchastki/uchastok_249_ga_snt_dnp_1968535411	
Цена предложения, руб.:		250 000,00	300 000,00	800 000,00	
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Нижегородская обл, р-н Варнавинский, территория колхоза "Заветы Ильича", севооборот №1 поле №2	Нижегородская обл., Воскресенский муниципальный округ, Нахратовский сельсовет	Нижегородская обл., Воскресенский муниципальный округ, с. Богородское, Комсомольская ул.	Нижегородская обл., Тонкинский муниципальный округ, с. Вязовка	
Параметр: общая площадь, кв.м	52804	100000	90000	241000	
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
Параметр: разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	
Параметр: доля в праве	100	100	100	100	
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		21,00	21,00	21,00	
Цена после уторговывания, руб.:		197 500,00	237 000,00	632 000,00	
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	52804	100000	90000	241000	
Цена за удельную единицу, руб.:		1,98	2,63	2,62	
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			2,41
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			127 257,64
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			2,41

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:06:0100005:78

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	52:06:0100005
Дата присвоения кадастрового номера	30.03.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Нижегородская обл, р-н Варнавинский, территория колхоза "Заветы Ильича", севооборот №1 поле №2
Площадь, м ²	52804, Уточненная площадь, погрешность 2010.67
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	147323.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Михайлова Юлия Евгеньевна



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:06:0100005:78

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Михайлова Юлия Евгеньевна, 17.10.1977, Российская Федерация, СНИЛС 058-221-475 52, Паспорт гражданина Российской Федерации 22 22 461469 выдан 12.11.2022 ГУ МВД России по Нижегородской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 52:06:0100005:78-52/148/2023-4, 09.02.2023</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка 28.01.2023</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Смирнова Мария Евгеньевна, 16.05.1986</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 52:06:0100005:78-52/120/2019-2, 28.10.2019</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 09.02.2023, 52:06:0100005:78-52/148/2023-3</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного</p>
-------------------	---



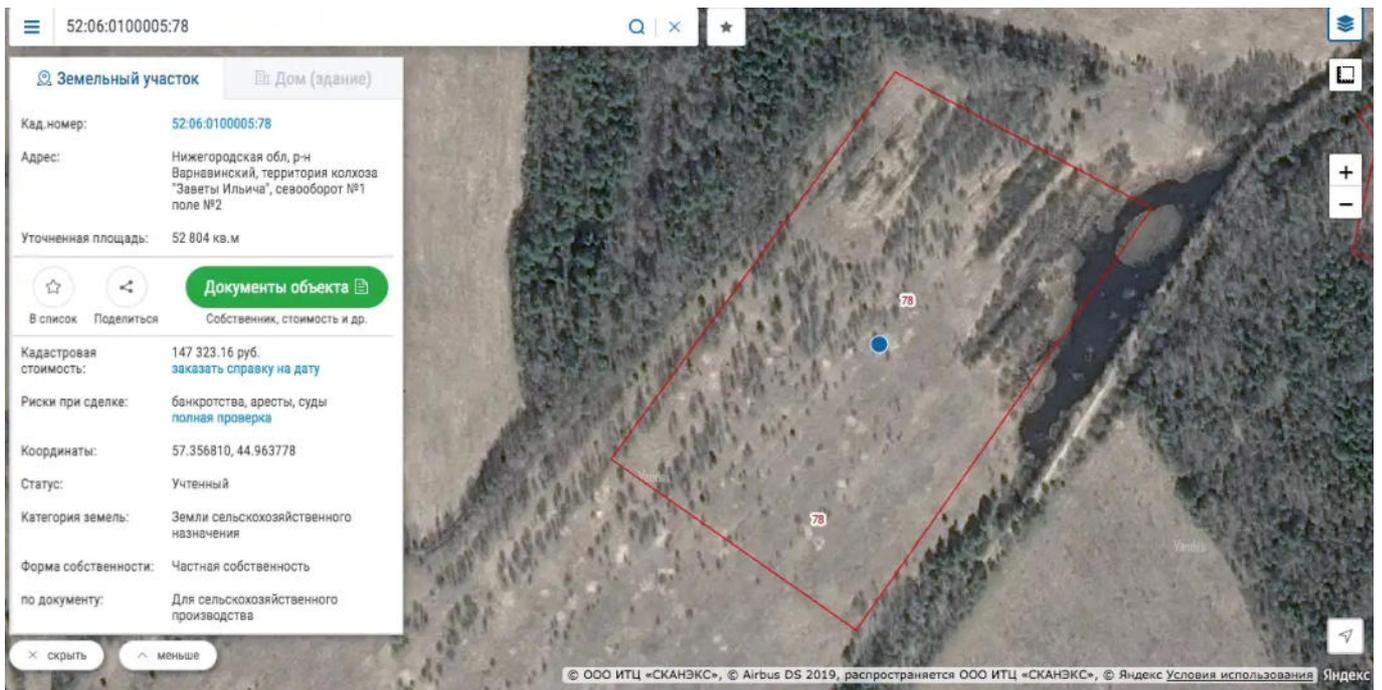
Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:06:0100005:78
Сведения о правах	<p>участия правообладателя или его законного представителя; Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Михайлова Юлия Евгеньевна, 17.10.1977, Российской Федерации, СНИЛС 058-221-475 52, Паспорт гражданина Российской Федерации 22 08 150179 выдан 07.05.2008 Отделом УФМС Росси по Нижегородской области в Борском районе Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 52-52/040-52/005/705/2016-527/2, 29.07.2016 Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка 23.07.2016 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 28.10.2019, 52:06:0100005:78-52/120/2019-1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Смирнова Мария Евгеньевна, 16.05.1986 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 52-52-13/004/2011-370, 03.06.2011 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 29.07.2016, 52-52/040-52/005/705/2016-527/1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>



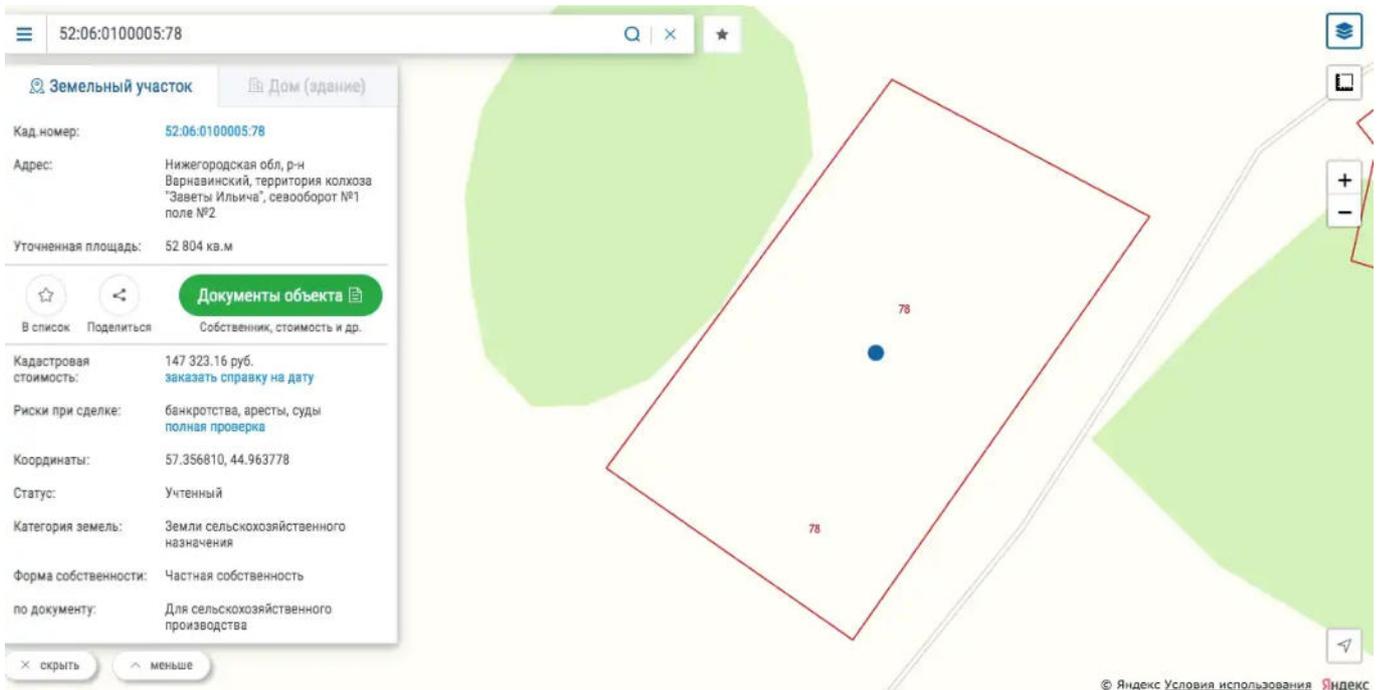
Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:06:0100005:78
Сведения о правах	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Персылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу





Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки

52:06:0100005:78

Земельный участок Дом (здание)

Кад. номер: 52:06:0100005:78

Адрес: Нижегородская обл, р-н Варнавинский, территория колхоза "Заветы Ильича", севооборот №1 поле №2

Уточненная площадь: 52 804 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 147 323.16 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)

Координаты: 57.356810, 44.963778

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Для сельскохозяйственного производства

© Яндекс Условия использования Яндекс

Место расположения объекта оценки

Приложения к решению об оценке.



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

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

📌 Добавить в избранное ⌵ Сравнить 📌 Добавить заметку



250 000 ₽

250 ₽ за сотку

Реклама [mabank.ru](#)
-3% на онлайн покупки с картой МТС банка Подробнее

8 958 727-12-64

Написать сообщению

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо
На Авито с июня 2023

Эковклад: -5 кг CO₂

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

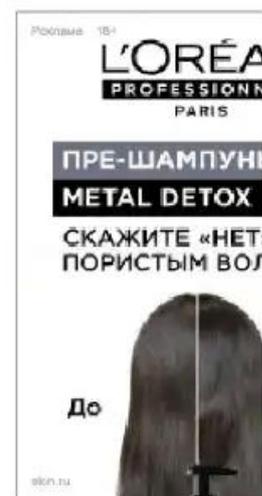
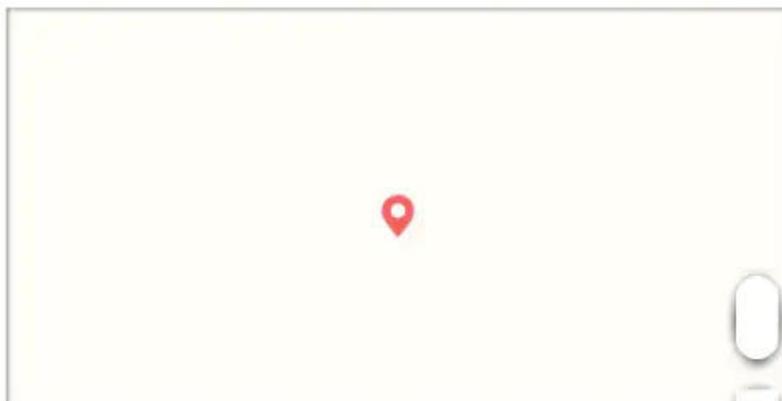
Площадь: 1000 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Нижегородская обл., Воскресенский муниципальный округ,
Нахратовский сельсовет

[Скрыть карту](#)



Сообщения ⬆

22.05.2024, 09:03

Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенском | Продажа земельных участков в Воскресенском | Авито

© Яндекс Условия использования Яндекс

Реклама 18+

Описание

Продам 2 участка в д. Антипино (6 га и 4 га), разделены грунтовой дорогой.

Можно сделать пораспределению. 250к за 10га

В этой же деревне есть ещё участок ЛПХ 19 соток, вокруг которого участок с х земли 2 га

№ 3926666239 · 9 мая в 17:59 · 72 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

карты.ру

[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 [обработку](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения



https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3926666239

2/2

Аналог №1

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

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



300 000 Р

333 Р за сотку

Реклама [mtsbank.ru](#)

Скидка 3% и доход до 16% с МТС банк
Подробнее

8 958 726-40-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с сентября 2020

Эковклад: -57 кг CO₂

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

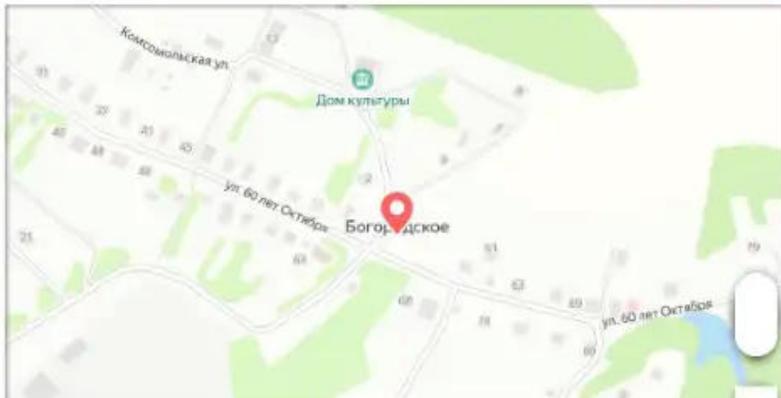
Площадь: 900 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Нижегородская обл., Воскресенский муниципальный округ, с. Богородское, Комсомольская ул.

Скрыть карту



Сообщения

22.05.2024, 09:04

Участок 9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенском | Продажа земельных участков в Воскресенском | Авито



Реклама 18+

Описание

52:11:0100005:1279 земли сельскохозяйственного назначения

№ 3863269276 · 11 мая в 20:53 · 77 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

chery.ru

[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 [оборот](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения



22.05.2024, 09:05

Участок 24,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Тонкино | Продажа земельных участков в Тонкино | Авито

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



[Разместить объявление](#)



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

[Найти](#) [Варнавино](#)

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

Участок 24,9 га (СНТ, ДНП)

[♥ Добавить в избранное](#) [☰ Сравнить](#) [📌 Добавить заметку](#)



Об участке

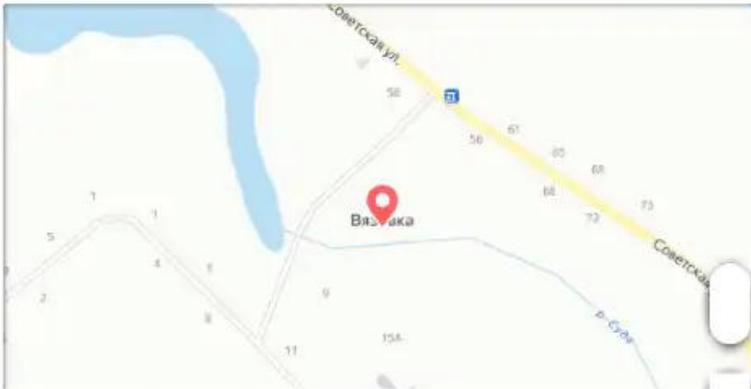
Площадь: 2490 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Нижегородская обл., Тонкинский муниципальный округ, с. Вязовка

[Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/tonkino/zemelnye_uchastki/uchastok_249_ga_snt_dnp_1968535411

800 000 ₽

321 ₽ за сотку

В ипотеку от 15 949 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [vtb.ru](#)

Кредит наличными от ВТБ [Подробнее](#) **ВТБ**

8 982 560-68-26

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➔](#)

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АС

Частное лицо

На Авито с июля 2020

[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения [^](#)

1/2



Описание

Продается разработанный земельный участок сельскохозяйственного назначения 24,9 Га. Возможен перевод земли в промышленное назначение и увеличение площади участка. Вдоль участка протекает небольшая река, рядом с участком есть пруд, с рыбой и дичью.

Покупайте землю - ее больше не производят! Обмен на автомобиль, квадроцикл.

Рейтинг 0*

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
800 000 Р	X	3 000 000 Р	X
Первый взнос		Срок ипотеки	
1 140 000 Р	X	30 лет	X

Одна заявка в несколько банков



ВТБ

От 6%

От 15 949 Р



Альфа-банк

От 6%

От 15 949 Р



Росбанк

От 6%

От 15 949 Р



Банк ДОМ.РФ

От 6%

От 15 949 Р


[sberbank.com](https://www.sberbank.com)
[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 1968535411 · 15 мая в 23:05 - 2038 просмотров (+0 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](#)
