

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.05.2025 по делу № А56-17903/2025 Калужских Наталья Николаевна (05.09.1986г.р., место рожд: с. Становое Поныровского р-на Курской области, адрес рег: Курская обл, Курский р-н, д. Букреевка, 96, СНИЛС14459491290, ИНН 461800872442) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Волкова Лидия Игоревна (ИНН 741519298473, СНИЛС 16182352557, рег.номер 22873) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 46:29:101067:224, общая площадь: 418,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для огородничества, адрес: Курская область, г. Курск, ОНТ "Ромашка-3", участок №152, доля: 100. Дата оценки: 17.06.2025г.	193 800,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 46:29:101067:224, общая площадь: 418,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для огородничества, адрес: Курская область, г. Курск, ОНТ "Ромашка-3", участок №152, доля: 100 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 – 193 800,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Калужских Наталья Николаевна**

**Волкова Лидия Игоревна**

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kursk/zemeln_uchastki/uchastok_135_sot._snt_dnp_4546016850?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJaVm1sNndpRzVpRkEwV2w5Ijt92gzB6z8AAAA">https://www.avito.ru/kursk/zemeln_uchastki/uchastok_135_sot._snt_dnp_4546016850?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJaVm1sNndpRzVpRkEwV2w5Ijt92gzB6z8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/zemeln_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_4158482227?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJuekt0ck1kamFpVzg3aWhmIjtl9LgBdzz8AAA">https://www.avito.ru/kursk/zemeln_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_4158482227?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJuekt0ck1kamFpVzg3aWhmIjtl9LgBdzz8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kursk/zemeln_uchastki/uchastok_89_sot._snt_dnp_7359236938?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJuekt0ck1kamFpVzg3aWhmIjtl9LgBdzz8AAA">https://www.avito.ru/kursk/zemeln_uchastki/uchastok_89_sot._snt_dnp_7359236938?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJuekt0ck1kamFpVzg3aWhmIjtl9LgBdzz8AAA</a>
Стоимость кв.м		600 000,00	400 000,00	450 000,00
Общая площадь, кв.м	418,0	1350	900	890
Стоимость, руб./кв.м		444,44	444,44	505,62
Адрес	Курская область, г Курск, ОНТ "Ромашка-3", участок №152	Курская обл., Курск, садовое товарищество Ромашка-3 р-н Железнодорожный	Курская обл., Курский р-н, Клоквинский сельсовет, СНТ Икар, 86Б	Курская обл., Курск, садовое товарищество Богатырь, 136 р-н Железнодорожный
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		444,44	444,44	505,62
Дата действия цены	17.06.2025г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	14.03.2024г.
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		444,44	444,44	505,62
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		417,77	417,77	475,28
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		417,77	417,77	475,28
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (срок аренды 49 лет)	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		417,77	417,77	475,28
Общая площадь, кв.м	418,0	1 350,0	900,0	890,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,106	1,040	1,040
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		462,05	434,48	494,29
Назначение участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		462,05	434,48	494,29
Вид разрешенного использования	для огородничества	для огородничества	для огородничества	для огородничества
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		462,05	434,48	494,29
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		462,05	434,48	494,29
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		462,05	434,48	494,29
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		154,02	144,83	164,76
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>463,61</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)</b>	<b>193 800</b>			