

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Богачёва Алёна Валерьевна

Финансовый управляющий: Отегова Александра Павловна (ИНН 745011560897, СНИЛС 13801746449, рег.номер 23125) - член СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 21.08.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок: адрес: Республика Марий Эл, Советский р-н, Янгранур д, Янгранур ул, общая площадь: 3500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 12:08:1550101:60	171 010,00 руб.

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий



Отегова Александра Павловна

Приложение. Расчетная таблица.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Республика Марий Эл, Советский р-н, Янгранур д, Янгранур ул, общая площадь: 3500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 12:08:1550101:60			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 21.08.2025г.	21.08.2025г.	21.08.2025г.	21.08.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/mariy_el_sovetskij/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_izhs_7262070936?context=H4sIAAAIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyQzNTdnFoNTVEa0RsbUFBIjtiVaHiD8AAAA	https://www.avito.ru/novyy_toryal/ze_melnye_uchastki/uchastok_47_sot_izhs_3325198220?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIla3FKTnVhenVqdFBnWXduIj9QgwwZT8AAAA	https://www.avito.ru/novyy_toryal/ze_melnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2643441882?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjITVko4TVBUWXc0UVh5bXNWJt9bQokoT8AAAA
Цена предложения, руб.		180 000,00	200 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Республика Марий Эл, Советский р-н, Янгранур д, Янгранур ул	Республика Марий Эл, Советский р-н, Алексеевское сельское поселение, пос. Алексеевский, Садовая ул.	Республика Марий Эл, Новоторьяльский р-н, Пектубаевское сельское поселение, д. Маркелово	Республика Марий Эл, Новоторьяльский р-н, д. Елембаево
Параметр: общая площадь	3500	4400.00	4700.00	5000.00
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-5.00	-5.00	-5.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		171 000,00	190 000,00	285 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		38,86	40,43	57,00
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на дату предложения, %		0.00	0.00	0.00
Корректировка на местоположение		0,00	0,00	0,00
корректировка на общую площадь		6,00	7,00	9,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		6	7	9
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		41,20	43,26	62,13
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		181 280,00	203 322,00	310 650,00
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				48,86

Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			171 010,00
Количество внесённых корректировок	2	2	2
Отклонение от среднего	7,66	5,60	-13,27
Среднеквадратическое отклонение / Коэффициент вариации, %			9,37 / 19.18
Вес стоимости аналога в стоимости объекта, %	33.33333333	33.33333333	33.33333333
Стоимость 1 кв.м, руб.			48,86
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.			171 010,00

Фототаблица



Фото №1. ФОТО



Фото №2. ФОТО



Фото №3. ФОТО



Фото №4. ФОТО



Φοτο Νο5. ΦΟΤΟ

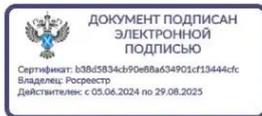


Φοτο Νο6. ΦΟΤΟ

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	12:08:1550101:60

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	12:08:1550101
Дата присвоения кадастрового номера	18.01.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Марий Эл, Советский р-н, Янгранур д, Янгранур ул
Площадь, м ²	3500, Уточненная площадь, погрешность 21.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	137095
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
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	Блинов Кирилл Владиславович
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	Богачева Алена Валерьевна



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	12:08:1550101:60

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Богачева Алёна Валерьевна, 16.10.1984, СНИЛС 094-672-505 98, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 88 04, номер: 725440, выдан: ОВД Советского района Республики Марий Эл 15.03.2005
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 12-12/005-12/005/003/2016-764/1, 02.09.2016
	Основание государственной регистрации	Акт приема-передачи земельного участка, выдан 25.08.2016 Договор купли-продажи земельного участка, № 4 ВУ, выдан 23.08.2016
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	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

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 12:08:1550101:60-12/053/2023-1, 16.02.2023
	Предмет	12:08:1550101:60
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 129394930/1233 выдан 13.02.2023 Советское РОСП



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	12:08:1550101:60

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





Участок 44 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



180 000 ₽

4 091 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

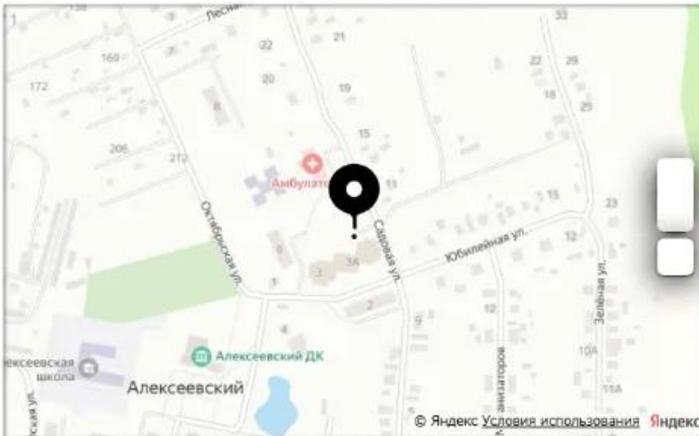
Площадь: 44 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Марий Эл, Советский р-н, Алексеевское сельское поселение, пос. Алексеевский, Садовая ул.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам участок.

№ 7262070936 · 1 августа в 16:37 · 2143 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



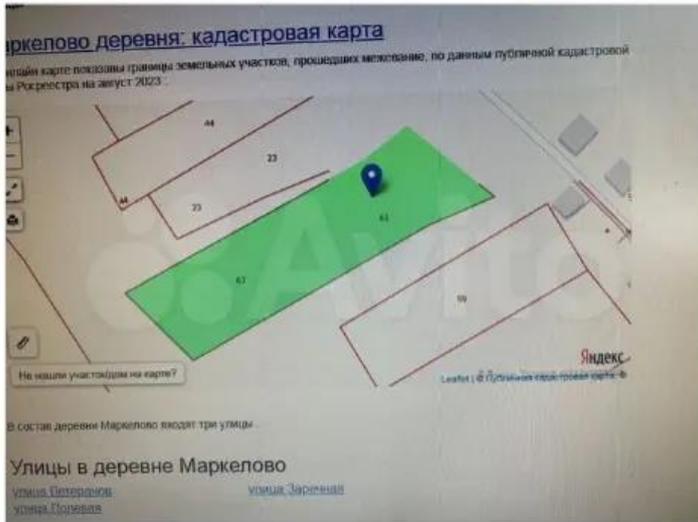
Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 47 сот. (ИЖС)

200 000 ₺

4 255 ₺ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

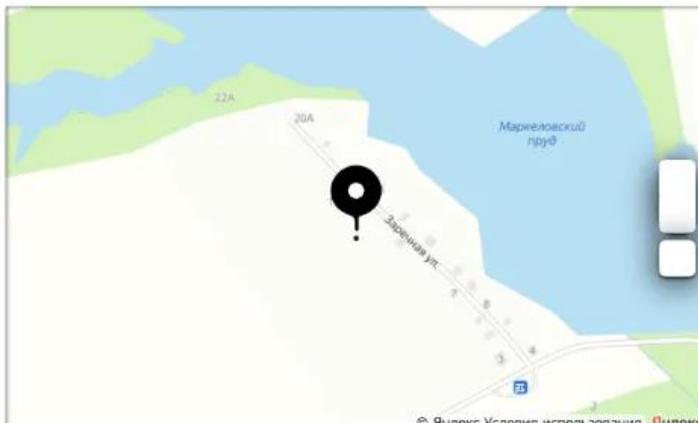
Площадь: 47 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Марий Эл, Новоторьяльский р-н, Пектубаевское сельское поселение, д. Маркелово

Скрыть карту



Описание

Продам земельный участок, отмежеванный. Рядом дорога асфальтированная, водопровод, газопровод, пруд, лес.

№ 3325198220 · 19 августа в 09:23 · 1297 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Участок 50 сот. (ИЖС) 300 000 Р

Катерина

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Новый Торьял

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 50 сот. (ИЖС)

300 000 Р

6 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Катерина

Частное лицо

На Авито с марта 2018

Документы проверены Эковклад: -9 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

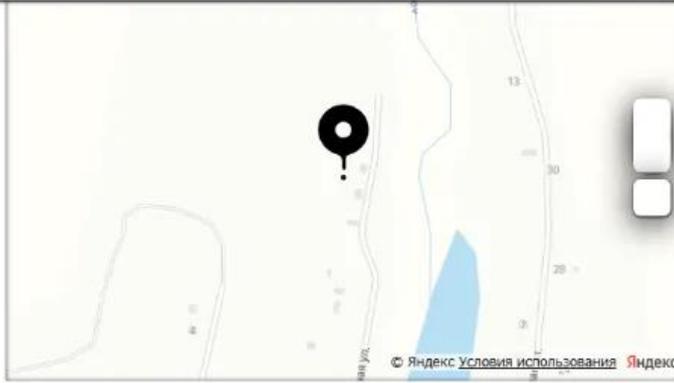
Расположение

Республика Марий Эл, Новоторьяльский р-н, д. Елембаево [Скрыть карту](#)

Участок 50 сот. (ИЖС) 300 000 Р

Катерина

[Написать сообщение](#)



Описание

Продаётся земельный участок (296) 50 соток. Документы готовы 300.000р участок является (лпх)

№ 2643441882 · вчера в 01:21 · 987 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).