

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 19.01.2026 по делу № А14-18933/2025 Филатова Юлия Анатольевна (17.09.1970г.р., место рожд: С. Старая Вичуга Вичугский р-н Ивановская обл., адрес рег: 397713, Воронежская обл, Бобровский р-н, Семено-Александровка с, Подлесная ул, дом № 4, корпус -, квартира -, СНИЛС10969227080, ИНН 112103050140) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Крылосов Антон Александрович (ИНН 745703215370, СНИЛС 16725518283, рег.номер 23767) - член ААУ "Эверест" (ОГРН 1247400013057, ИНН 7448257298, адрес: 454100, Челябинская обл, Челябинск г, Шершневская ул, дом № 66, офис 21).

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: 11:05:0202012:106, общая площадь: 726,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, тер. Эжвинский СНТ Солнечное, 109, доля: 100. Дата оценки: 27.01.2026г.	117 400,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 11:05:0202012:106, общая площадь: 726,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, тер. Эжвинский СНТ Солнечное, 109, 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 – 117 400,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Филатовой Юлии Анатольевны**



Крылосов Антон Александрович

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		https://www.avito.ru/syktyvkar/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7401494277?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJSz8AAAAA	https://www.avito.ru/syktyvkar/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7544783061?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/syktyvkar/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7551278910?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5NWUwQTlzMld4SllSWm5sIj9uaHUKj8AAAA
Стоимость кв.м		150 000	160 000	150 000
Общая площадь, кв.м	726,0	1000	1000	1000
Стоимость, руб./кв.м		150,00	160,00	150,00
Адрес	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, тер. Эжвинский СНТ Солнечное, 109	Республика Коми, г.о. Сыктывкар, территория Эжвинский, СНТ Восход, 3-й пр., 132	Республика Коми, г.о. Сыктывкар, территория Эжвинский, СНТ Исток, 3-й пр.	Республика Коми, муниципальный р-н Сыктывдинский, муниципальное образование Вьльгорт, садоводческое товарищество Вурдысь
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		150,00	160,00	150,00
Дата действия цены	27.01.2026г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		150,00	160,00	150,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		139,50	148,80	139,50
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		139,50	148,80	139,50
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		139,50	148,80	139,50
Общая площадь, кв.м	726,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		139,50	148,80	139,50
Назначение участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
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		139,50	148,80	139,50
Вид разрешенного использования	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		139,50	148,80	139,50
Наличие коммуникаций	эл-во	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,08	1,08	1,08
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		150,66	160,70	150,66
Дополнительные улучшения	хоз.строение (летний садовый дом, некапитальное строение)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,05	1,05	1,05
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		158,19	168,74	158,19
Кол-во внесенных корректировок		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		52,73	56,25	52,73
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		161,71		
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)		117 400		

Копии предоставленных документов



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

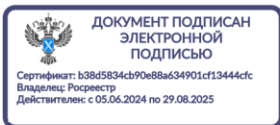
Заявление №5678193647

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	11:05:0202012:106

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	11:05:0202012
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 11:05:0202012:0106, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Данные отсутствуют, Номер: б/н:109, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, тер. Эжвинский СНТ Солнечное, 109
Площадь, м ²	726, Уточненная площадь, погрешность 19.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	107034.18
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для садоводства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Кодулев Юрий Алексеевич
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	Филатова Юлия Анатольевна



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 16.06.2025



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5678193647

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	11:05:0202012:106

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Филатова Юлия Анатольевна, 17.09.1970, СНИЛС 109-692-270 80, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 87 06, номер: 199953, выдан: Отделом внутренних дел Эжвинского района города Сыктывкара 08.02.2007
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 11-11-01/073/2010-792, 12.08.2010
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка, № 121, выдан 18.12.2009 Постановление Главы администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар", № 12/5371, выдан 11.12.2009
	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
2.1	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 11:05:0202012:106-11/053/2025-4, 08.04.2025
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для садоводства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, тер. Эжвинский СНТ Солнечное, 109, площадью 726 кв.м., с кадастровым номером 11:05:0202012:106
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	



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 16.06.2025

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	11:05:0202012:106	
Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 145587899/3622 (36632/25/36022-ИП) выдан 04.04.2025 Бобровское районное отделение судебных приставов	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 11:05:0202012:106-11/053/2024-3, 12.11.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для садоводства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, тер. Эжвинский СНТ Солнечное, 109, площадью 726 кв.м., с кадастровым номером 11:05:0202012:106
	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 судебного пристава-исполнителя Бобровское РОСП 140949215/3622 (194411/24/36022-ИП) выдан 07.11.2024 Бобровское РОСП

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



Земельный участок
с кадастровым номером 11:05:02 02 012 0106
расположен по адресу: г. Солнечногорск
СНТ "Солнечное" проезд 55 ^{участок} дом 109
площадь участка 758 м²
Дом каркасный из ОСД 2011г постройки
площадью 10 м². Коммуникаций никаких
нет, электричество есть.

09.09.2025

Филатова

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/syktvykar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_7401494277?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czox...

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 150 000 ₺

15 000 ₺ за сотку

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо Оценка: 50 кг 000

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Республика Коми, г.о. Сыктывкар, территория Эжвинский, СНТ Восход, 3-й пр., 132

Описание
Продам участок в собственности. Подходит под проживание. На участке нет никаких построек. Немного зарос кустарником и берёзой. Торги

№ 7401494277 - 7 января в 00:12 - 252 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/syktvykar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_7544783061?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQs...

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 160 000 ₺

16 000 ₺ за сотку

Без звонков

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо Оценка: 18 кг 000

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение
Республика Коми, г.о. Сыктывкар, территория Эжвинский, СНТ Исток, 3-й пр.

Описание
Продаётся хороший плодородный участок. На участке 10 соток. Пшеница, все расскажу

№ 7544783061 - 31 декабря 2023 - 516 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

