

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 19.01.2026 по делу № А08-1947/2025 Чулкова Наталия Ивановна (30.10.1971г.р., место рожд: г Губкин Белгородская обл, адрес рег: Белгородская обл, Губкин г, Лазарева ул, 4-40, СНИЛС01718901242, ИНН 312701364692) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Отегова Александра Павловна (ИНН 745011560897, СНИЛС 13801746449, рег.номер 23125) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, Российская Федерация, 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<br>(идентификационные характеристики)  | Стоимость, руб. |
|--------|---|-----------------|
| 1      | Земельный участок, площадь: 600м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Белгородская область, р-н Губкинский, садоводческий кооператив "Родник", квартал 4,участок № 311, кадастровый номер: 31:03:0802002:169 | 88 500,00       |

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 600м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Белгородская область, р-н Губкинский, садоводческий кооператив "Родник", квартал 4,участок № 311, кадастровый номер: 31:03:0802002:169 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 – 88 500,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Чулковой Наталии Ивановны**

**Отегова Александра Павловна**

| Элементы сравнения                   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--------------------------------------|---|---|---|
| Источник информации                  | <a href="https://www.avito.ru/gubkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7605773523?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA">https://www.avito.ru/gubkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7605773523?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4529280783?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4529280783?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7559203532?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjIjtzOjE2OiJVUGk0Zm83SDNHU3dEZkZPIjt9VG-E9T8AAAA">https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7559203532?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjIjtzOjE2OiJVUGk0Zm83SDNHU3dEZkZPIjt9VG-E9T8AAAA</a> |
| Продавец                             | -   | -   | -   |
| Местоположение                       | Белгородская обл., Губкинский г.о., с. Кандаурово, СНТ Осколец, квартал 5   | Белгородская обл., Старооскольский г.о., СНТ Металлист, Цветочная ул.   | Белгородская обл., Старооскольский г.о., садовое товарищество Озёрки  |
| Стоимость предложения, руб.          | 100 000,00  | 100 000,00  | 150 000,00  |
| Размер участка, м <sup>2</sup>       | 600,0   | 600,0   | 1000,0  |
| Дата продажи (предложения к продаже) | Актуальная на дату оценки   | Актуальная на дату оценки   | Актуальная на дату оценки   |
| Передаваемые имущественные права     | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Возможность подключения коммуникаций | Присутствует  | Присутствует  | Присутствует  |
| Наличие ветхих построек под снос     | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |

| Элемент сравнения                         | Ед. изм.       | Оцениваемый участок | Аналог 1                  | Аналог 2                  | Аналог 3                  |
|---|----------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Цена продажи</b>                       | <b>руб.</b>    |                     | <b>100 000,00</b>         | <b>100 000,00</b>         | <b>150 000,00</b>         |
| Размер участка                            | м <sup>2</sup> | 600,0               | 600,0                     | 600,0                     | 1 000,0                   |
| <i>Торг</i>                               | %              |                     | -8,5                      | -8,5                      | -8,5                      |
| <b>Стоимость</b>                          |                |                     | <b>91 500,00</b>          | <b>91 500,00</b>          | <b>137 250,00</b>         |
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>         |                |                     | <b>152,500</b>            | <b>152,500</b>            | <b>137,250</b>            |
| <i>Совершенная сделка или предложение</i> |                |                     | Предложение               | Предложение               | Предложение               |
| Корректировка                             | %              |                     | 0,0                       | 0,0                       | 0,0                       |
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>         | <b>руб.</b>    |                     | <b>152,500</b>            | <b>152,500</b>            | <b>137,250</b>            |
| <i>Условия рынка (время предложения)</i>  |                | 30 января 2026 г.   | Актуальная на дату оценки | Актуальная на дату оценки | Актуальная на дату оценки |
| Корректировка                             | %              |                     | 0,0                       | 0,0                       | 0,0                       |

|   |                |   |   |   |  |
|---|----------------|---|---|---|--|
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>           | <b>руб.</b>    |   | <b>152,500</b>  | <b>152,500</b>  | <b>137,250</b>   |
| <i>Передаваемые имущественные права</i>     |                | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность  |
| Корректировка                               | %              |   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>           | <b>руб.</b>    |   | <b>152,500</b>  | <b>152,500</b>  | <b>137,250</b>   |
| <i>Местоположение</i>                       |                | Белгородская область, р-н Губкинский, садоводческий кооператив "Родник", квартал 4, участок № 311 | Белгородская обл., Губкинский г.о., с. Кандаурово, СНТ Осколец, квартал 5 | Белгородская обл., Старооскольский г.о., СНТ Металлист, Цветочная ул. | Белгородская обл., Старооскольский г.о., садовое товарищество Озёрки |
| Корректировка                               | %              |   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>           | <b>руб.</b>    |   | <b>152,500</b>  | <b>152,500</b>  | <b>137,250</b>   |
| <i>Площадь участка</i>                      | м <sup>2</sup> | 600,00  | 600,0   | 600,0   | 1 000,0  |
| Корректировка                               | %              |   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>           | <b>руб.</b>    |   | <b>152,500</b>  | <b>152,500</b>  | <b>137,250</b>   |
| <i>Назначение участка</i>                   |                | Земли населенных пунктов, для коллективного садоводства   | СНТ/ДНП   | СНТ/ДНП   | СНТ/ДНП  |
| Корректировка                               | %              |   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>           | <b>руб.</b>    |   | <b>152,500</b>  | <b>152,500</b>  | <b>137,250</b>   |
| <i>Возможность подключения коммуникаций</i> |                | Присутствует  | Присутствует  | Присутствует  | Присутствует   |
| Корректировка                               | %              |   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>           | <b>руб.</b>    |   | <b>152,500</b>  | <b>152,500</b>  | <b>137,250</b>   |
| <i>Наличие ветхих построек под снос</i>     |                | Земельный участок принят в расчёт как свободный от построек                                       | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют  |
| Корректировка                               |                |   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |

|                                      |                           |                  |                |                |                |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Стоимость за м<sup>2</sup></b>    | <b>руб.</b>               |                  | <b>152,500</b> | <b>152,500</b> | <b>137,250</b> |
| Количество внесённых корректировок   |                           |                  | 1              | 1              | 1              |
| Весовой коэффициент                  |                           |                  | 1/3            | 1/3            | 1/3            |
| Значение                             |                           |                  | 50,8333        | 50,8333        | 45,7500        |
| <b>Скорректированная стоимость</b>   | <b>руб./м<sup>2</sup></b> | <b>147,417</b>   |                |                |                |
| <b>Стоимость объекта (округлено)</b> | <b>руб.</b>               | <b>88 500,00</b> |                |                |                |

*Земельный участок принят в расчёт как свободный от построек.*



## Сведения об объекте



### Земельный участок

Дата обновления информации: 08.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Земельный участок |
| Статус объекта                      | Актуально         |
| Кадастровый номер                   | 31:03:0802002:169 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 04.07.2003        |

#### Характеристики объекта

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Адрес (местоположение)         | Белгородская область, р-н Губкинский, садоводческий кооператив "Родник", квартал 4, участок № 311 |
| Площадь, кв.м                  | 600   |
| Категория земель               | Земли населенных пунктов  |
| Вид разрешенного использования | Для коллективного садоводства   |

#### Сведения о кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 70836.00   |
| Дата определения            | 01.01.2022 |
| Дата внесения               | 13.12.2022 |

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

|   |   |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность<br>№ 31-01/05-14/2003-342 от 24.10.2003 |
|---|---|

# Аналог 1

[https://www.avito.ru/gubkin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7605773523?context=H4slAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/gubkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7605773523?context=H4slAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. At the top, there is the Avito logo and a search bar with the text "Поиск по объявлениям". The listing title is "Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)". The price is listed as "100 000 ₽" with a note "16 667 ₽ за сотку". There are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large photo shows a dirt plot with some trees and a small structure in the background. To the right of the photo, there is a contact number "8 932 510-18-97", a "Написать сообщение" button, and a "Здравствуйте!" message box. Below the message box are three buttons: "Когда можно посмотреть?", "Сегодня можно посмотреть?", and "Завтра можно посмотреть?". The seller's information includes "Мазай", "Частное Лицо", "На Авито с 2018 года", and "Документы проверены". There is a "Подписаться на продавца" button. The "Об участке" section states "Площадь: 6 сот." and "Расстояние до центра города: 6 км". The "Расположение" section says "Белгородская обл., Губкинский г.о., с. Кандурово, СНТ Осколец, квартал 5" and includes a "Показать карту" link. The "Описание" section contains a detailed text about the plot's location and potential. At the bottom, there is a reference number "№ 7605773523", a date "7 января в 11:45", a view count "149 просмотров (+0 сегодня)", and a "Пожаловаться" button.

Аналог 2

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_4529280783?context=H4slIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4529280783?context=H4slIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталог - Я помогаю - Мои объявления - Игорь - Поместить объявление

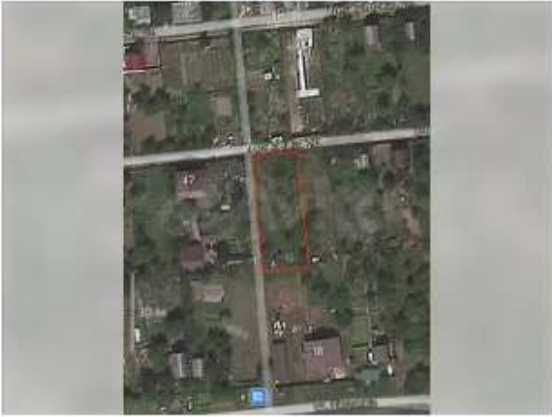
**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Губкин

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

### Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

100 000 Р  
16 667 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения


Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Павел Андрей  
Частное лицо  
На Avito с 2023 года

Подписаться на продавца



#### Об участке

Площадь: 6 сот.      Расстояние до центра города: 12 км

#### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., СНТ Металлист,  
Цветочная ул. [Показать карту](#)

#### Описание

На участке есть смородина, слива, вишня. На территории есть три  
хозпостройки маленькие, деревянные. 1 минута ходьбы до остановки.  
Сезонная вода, доступно подключение круглогодичного электро снабжения.  
Приватизированный участок.

№ 4529280783 - 20 января в 14:00 - 654 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Аналог 3

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7559203532?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjVUGk0Zm83SDNHU3dEZkZPIjt9VG-E9T8AAAA](https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7559203532?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjVUGk0Zm83SDNHU3dEZkZPIjt9VG-E9T8AAAA)

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Губкин

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

150 000 ₽  
15 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 962 952-85-97

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Ева  
Частное лицо  
На Avito с 2020 года  
Экоклад: -5 кг CO<sub>2</sub>

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

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

Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., садовое товарищество Озерки [Показать карту](#)

Описание

Продаются один из 2-х смежных участка по 10 соток в живописном месте: вокруг лес, рядом озера. До СНТ ходят регулярно автобусы, есть новые остановки рядом, дорога прекрасная. Земля приватизирована. Документы есть. Цена сто пятьдесят тыс за один участок.

№ 7559203532 - 2 января в 19:44 - 1011 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Земельный участок  |
| Кадастровый номер   | 31:03:0802002:169  |
| <b>Сведения об основных характеристиках объекта</b>   |  |
| Номер кадастрового квартала   | 31:03:0000000  |
| Дата присвоения кадастрового номера   | 04.07.2003   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер   | Вид номера: Данные отсутствуют, Номер: 31:03:7204:311, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение)  | Белгородская область, р-н Губкинский, садоводческий кооператив "Родник", квартал 4, участок № 311  |
| Площадь, м <sup>2</sup>   | 600, Уточненная площадь, погрешность 9.0   |
| Категория земель, к которой отнесен земельный участок   | Земли населенных пунктов   |
| Кадастровая стоимость, руб  | 70836  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости  | Данные отсутствуют   |
| Виды разрешенного использования   | Для ведения гражданами садоводства и огородничества, Для коллективного 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   | Сорока Юрий Сергеевич  |
| 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  | Чулкова Наталия Ивановна   |



|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Вид объекта       | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 31:03:0802002:169 |

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

|     |  |
|-----|--|
| 1.1 | <p>Правообладатель (правообладатели)<br/>                 Жибоедова Наталья Ивановна, 30.10.1971, СНИЛС 017-189-01242, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 14 01, номер: 355329, выдан: отдел внутренних дел города Губкина и Губкинского района Белгородской области 20.06.2001</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права<br/>                 Собственность, 31-01/05-14/2003-342, 24.10.2003</p> <p>Основание государственной регистрации<br/>                 Договор мены, выдан 15.10.2003</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права<br/>                 Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа<br/>                 Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования<br/>                 Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права<br/>                 Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя<br/>                 Данные отсутствуют</p> |
|-----|--|



|   |   |
|---|---|
| Вид объекта   | Земельный участок                               |
| Кадастровый номер   | 31:03:0802002:169                               |
| 1.2 Правообладатель (правообладатели)   | Жибоедов Иван Иванович, 26.03.1942              |
| Вид, номер, дата и время государственной регистрации права  | Собственность, 31-01/05-12/2003-341, 21.08.2003 |
| Основание государственной регистрации   | Данные отсутствуют                              |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права  | 24.10.2003, 31-01/05-12/2003-341                |
| 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  
 Не зарегистрировано  
 Сведения из Росреестра, представленные 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



