

**Финансовый управляющий Козина Николая Васильевича –  
Панова Анна Андреевна**

**197022, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки д. 18 пом. 11**

**РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА №1-ОН от 17.10.2023**

Решением Арбитражного суда Московской области от 29.08.2023 по делу №А41-65347/2023 в отношении Козина Николая Васильевича (дата и место рождения: 01.08.1982, гор. Видное Московской области, место жительства (регистрации): Московская область, пос. Мишеронский, ул. Советская, д. 44 кв. 17; СНИЛС 106-025-580 11, ИНН 504903655464) введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Панова Анна Андреевна (ИНН 781075097383, СНИЛС 127-284-015-48, 197022, г. Санкт-Петербург, наб. реки Карповки, д. 18, кв. 11), член САУ СРО «Дело» (141307, Россия, Московская обл., г.о. Сергиево-Посадский, г. Сергиев Посад, ул. Гефсиманские Пруды, д. 4, ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544).

**В ходе процедуры реализации имущества было выявлено следующее имущество должника**

Земельный участок, ВРИ: для садоводства, Обл. Московская, р-н Клинский, городское поселение Клин, г. Клин, СНТ «Мичуринец», линия 8, дом 38, уч. 38, площадь 400 кв.м.

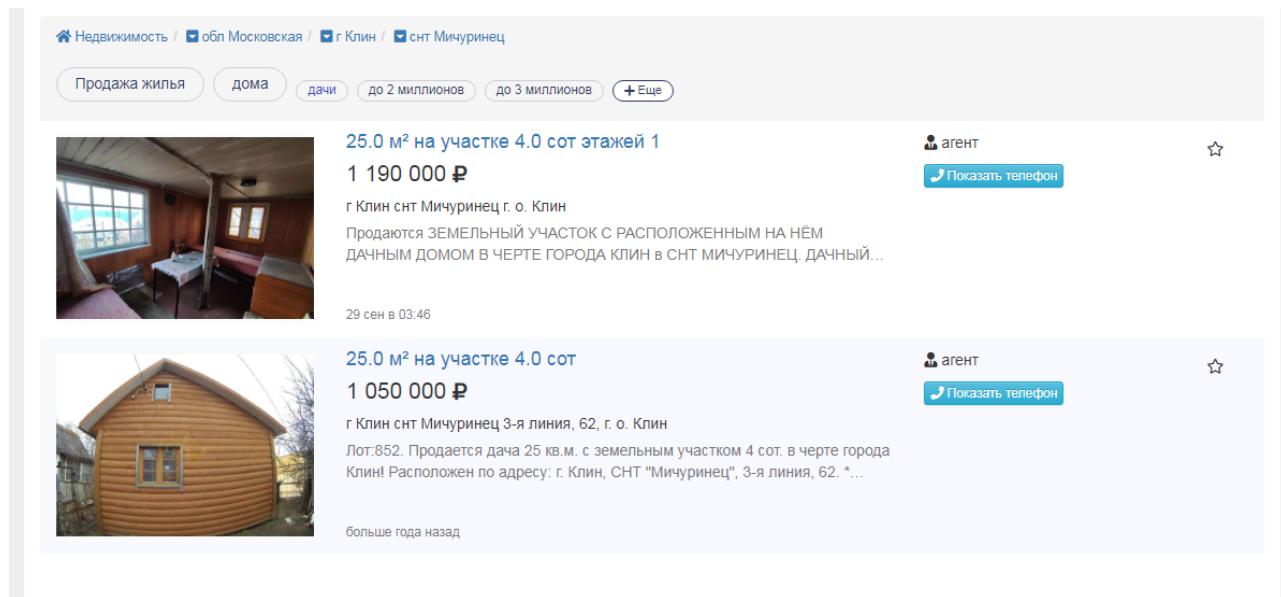
Здание жилое, Обл. Московская, р-н Клинский, СНТ «Мичуринец», линия 8, дом 38, площадь 25,5 кв.м.

**Оценка с помощью сайта Циан-поиск аналогов**

Главный инструментарий (подход) заключается в анализе объектов – аналогов, которые имеют схожие с оцениваемой характеристики, начиная с географического расположения дома и заканчивая наличием специфического ремонта.

При поиске таких похожих объектов модель опирается на базу в 2,5 миллиона объявлений, которые были размещены на Циан и прошли проверку модерацией, а также на данные из внешних источников.

Средняя цена рассчитывается на основе средней цены за объекты аналоги, которые имеют схожие характеристики в площади и располагаются в указанном адресе.



The screenshot shows a search results page for real estate on the Cian.ru website. The search criteria are: Продажа жилья (Sale of real estate), Дома (Houses), Дачи (Dachas), до 2 миллионов (Up to 2 million), до 3 миллионов (Up to 3 million), and + Еще (More). The results are as follows:

- 25.0 м<sup>2</sup> на участке 4.0 сот этажей 1**  
1 190 000 ₽  
г Клин снт Мичуринец г. о. Клин  
Продаются ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НЁМ ДАЧНЫМ ДОМОМ В ЧЕРТЕ ГОРОДА КЛИН в СНТ МИЧУРИНЦЕДАЧНЫЙ...
- 25.0 м<sup>2</sup> на участке 4.0 сот**  
1 050 000 ₽  
г Клин снт Мичуринец 3-я линия, 62, г. о. Клин  
Лот:852. Продается дача 25 кв.м. с земельным участком 4 сот. в черте города Клин! Расположен по адресу: г. Клин, СНТ "Мичуринец", 3-я линия, 62. \*...

полнительные предложения по вашему запросу ↓



36.0 м<sup>2</sup> на участке 4.0 сот этажей 2

1 450 000 ₽

15-я линия, 11, г. о. Клин

Дом бревенчатый 6х6 м. Первый этаж обшил вагонкой. На втором этаже комната обшила вагонкой. На участке смородина, яблоня, жимолость, слив...

✓ собственник

Показать телефон



12 окт в 17:51

Исходя из полученных результатов расчета средней стоимости объектов аналогов со схожими характеристиками с объектом составляет:

$$(1190000+1050000+1450000)/3=1\ 230\ 000$$

Проведенные исследования и анализ рынка недвижимости в Клинском районе Московской области. СНТ Мичуринец, позволили сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на 17 октября 2023 года, составляет:**

Наименование объекта	Рыночная цена
Земельный участок, ВРИ: для садоводства, Обл. Московская, р-н Клинский, городское поселение Клин, г. Клин, СНТ «Мичуринец», линия 8, дом 38, уч. 38, площадь 400 кв.м.	1 230 000
Здание жилое, Обл. Московская, р-н Клинский, СНТ «Мичуринец», линия 8, дом 38, площадь 25,5 кв.м.	

*Я нижеподписавшаяся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:*

- 1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, насколько мне известно, верны и соответствуют действительности.*
- 2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете, допущений и ограничительных условий и являются моими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.*
- 3. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия Финансовому управляющему, подписавшему данный Отчет.*
- 4. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 29.08.2023 г.*

Приложение: фото объекта оценки на 2 л.

**РЕШИЛ:**

- Рыночная стоимость Земельного участка, (ВРИ: для садоводства, Обл. Московская, р-н Клинский, городское поселение Клин, г. Клин, СНТ «Мичуринец», линия 8, дом 38, уч. 38, площадь 400 кв.м) и Здание жилое, (Обл. Московская, р-н Клинский, СНТ «Мичуринец», линия 8, дом 38, площадь 25,5) кв.м составляет 1 230 000 (Один миллион двести тридцать тысяч) рублей. НДС не облагается.

Финансовый управляющий



Панова А.А.

Приложение №1 Фото объектов оценки



