

**Финансовый управляющий Комара Сергея Александровича Попова Екатерина Сергеевна**

115191, г Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ ВН.ТЕР.Г., Гамсоновский пер, д.2, стр.1,  
пом.85, тел.: 89639685707, эл. почта: terarbitr@gmail.com

Дата: 12 февраля 2026 г.

Место составления: г. Москва

**Решение об оценке имущества гражданина**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	А41-1892/25
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	14.10.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	14.10.2025 г.

**Сведения об арбитражном управляющем**

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	002 от 20.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Международная Страховая Группа"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№60/25/177/028513 от 23.06.2025, действителен с 22.07.2025 г. по 21.07.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	115191, г Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ ВН.ТЕР.Г., Гамсоновский пер, д.2, стр.1, пом.85

**Сведения о должнике**

Ф.И.О.	Комар Сергей Александрович
Дата рождения	09.03.1965
Место рождения	гор. Борисов Минской обл.
ИНН	772996599720
СНИЛС	201-202-935 83
Место жительства	140603, Московская область, г. Зарайск, ул. Октябрьская, 2, кв. 16

**Общая информация:**

Согласно п.2 ст.213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 N127-ФЗ "О несостоятельности(банкротстве)" оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

**Объекты оценки:** Имущество Комара С.А.: Земельный участок S=139 193 +/- 261 м<sup>2</sup>, по адресу (ориентир): Ориентир Московская область, Можайский район, д. Шебаршино. Участок находится примерно в 1500 м, по направлению на восток от ориентира.

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

**Описание процесса оценки:** к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки – это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки – определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

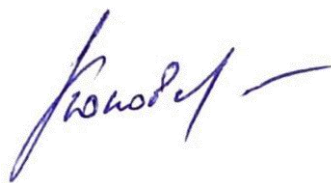
#### **Итоговая величина стоимости объектов оценки:**

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайтов объявлений:

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	2 250 000	2 300 000	6 900 000
Местоположение	Московская обл., Можайский г.о., д. Клементьево Минское шоссе, 85 км	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., с. Субботино Минское шоссе, 101 км	Московская обл., Можайский муниципальный округ, д. Ширякино
Площадь ЗУ, сот	200	200	664
Цена за сотку, руб.	11 250	11 500	10 392
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1799793699?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBwyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnU0JGYnkydk9hbmRmek9BIjt9wkyfY_D8AAAA">https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1799793699?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBwyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnU0JGYnkydk9hbmRmek9BIjt9wkyfY_D8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/vereya/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4181632896?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBwyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwOHBIWGY2Y0RSeWZBaDhDIjt9HePMMj8AAA">https://www.avito.ru/vereya/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4181632896?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBwyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwOHBIWGY2Y0RSeWZBaDhDIjt9HePMMj8AAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_664_ga_izhs_4464287353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBwyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvbkdDbIZUT3QyVktSYTlqIjt9qIEy2j8AAA">https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_664_ga_izhs_4464287353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBwyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvbkdDbIZUT3QyVktSYTlqIjt9qIEy2j8AAA</a>
Средняя стоимость за сотку, руб.	(11 250 + 11 500 + 10 392) / 3 = 11 047		

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость оцениваемого Земельного участка составляет 1391,93 сот. \* 11 047 руб./сот = 15 376 651 рублей.

**Финансовый управляющий  
Комара Сергея Александровича**



**Е.С. Попова**

В августе 2022г. оцениваемый участок был выставлен на продажу по цене 14 500 000 руб., при применении корректировки на торг в размере 10% (низкая ликвидность объекта), вероятная цена продажи составила бы 13 050 000 рублей.

Участок, 1 400 сот.

Площадь: 140000 кв.м

Цена: 14 500 000₽ /103,57₽ кв. м

Адрес: Московская область, Можайский городской округ, Шебаршино деревня

Координаты объекта: {"lat": 55.63816, "lng": 35.960466}

**Характеристики объекта**

Площадь участка(м²) 140000

**Дополнительно** **0 предложении**

Дата объявления: 08.08.2022 Тип предложения: продажа

Дата предложения: 09.08.2022 Пользователь: Татьяна Лаврушкина

Категория: некоммерческий участок ID пользователя: 60225995

Источник: ЦИАН

ID на источнике: 267432232

URL: <https://www.cian.ru/sale/suburban/267432232/>



Посмотреть скриншот

Бесплатное одобрение ипотеки от 9.35 процентов. Газ, вода, электричество по границе. Продается участок 14 га на берегу реки Исконы. 120 км от МКАД по Минскому или Можайскому шоссе. К поселку ведет благоустроенная асфальтированная дорога. В любое время года они всегда находятся в хорошем состоянии. Территория ограждена, функционирует КПП. Имеется гостевая автостоянка. Поселок электрифицирован. Участок прямоугольной формы, с одной стороны красивый сосновый лес, а с другой река Искона - одна из самых чистых рек в Можайском районе.

### Участок, 1 400 сот.

Московская область, Можайский городской округ, Шебаршино деревня [На карте](#)

- Минское шоссе, 109 км от МКАД
- Можайское шоссе, 109 км от МКАД

♡ В избранное



**1400.0 сот.**  
Площадь

Бесплатное одобрение ипотеки от 9.35 процентов.

Газ, вода, электричество по границе.

Продается участок 14 га на берегу реки Исконы. 120 км от МКАД по Минскому или Можайскому шоссе. К поселку ведет благоустроенная асфальтированная дорога. В любое время года они всегда находятся в хорошем состоянии. Территория ограждена, функционирует КПП. Имеется гостевая автостоянка. Поселок электрифицирован. Участок прямоугольной формы, с одной стороны красивый сосновый лес, а с другой река Искона - одна из самых чистых рек в Можайском районе.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

#### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



#### Общая информация

Площадь участка 1 400 сот.

**14 500 000 ₹** ↓

10 357 ₹/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**CENTURY 21**  
**Перспектива**  
[Документы проверены](#)



РИЕЛТОР  
**Татьяна Лаврушкина**

#### циан.ипотека

Один запрос в 4 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
[Ставки от 10,9%](#)