

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 27.03.2024 по делу № А12-2299/2024 Мизецкая Юлия Александровна (Пьянова Юлия Александровна) (19.07.1985г.р., место рожд: гор. Калач на Дону Волгоградской обл., адрес рег: 404503, Волгоградская обл, Калачевский р-н, Калач-на-Дону г, Кирова ул, дом № 174В, квартира 1, СНИЛС12330964328, ИНН 340960637810) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Камышева Елена Захаровна (ИНН 344344472394, СНИЛС 14988336225, рег.номер 22760) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, 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 (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь: 34,6м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 34:09:021001:152, земельный участок, площадь: 570м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 34:09:021001:12	223 000,00

Оценка стоимости Иное, площадь: 34,6м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 34:09:021001:152, земельный участок, площадь: 570м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 34:09:021001:12 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 – 223 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Мизецкой Юлии Александровны**

**Камышева Елена Захаровна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_172_sot_izhs_2789797348">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_172_sot_izhs_2789797348</a>	<a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4386061979">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4386061979</a>	<a href="https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2215581707">https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2215581707</a>
Цена продажи	руб.		850 000	350 000	600 000
Размер участка	кв. м.	570,00	1 720	800	1 100
Стоимость за сотку			494	438	545
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		444,8	393,8	490,9
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Апрель 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		444,8	393,8	490,9
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		444,8	393,8	490,9
<b>Местоположение</b>		обл. Волгоградская, р-н Калачевский, г. Калач-на-Дону, ул. Киквидзе, дом 12	Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Ильёвское сельское поселение	Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Калачёвское городское поселение, Калач-на-Дону, б-р 300-летия Калача-на-Дону	Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Ильёвское сельское поселение, пос. Пятиморск, ул. Ленина
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		444,8	393,8	490,9
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	570,00	1 720	800	1 100
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		444,8	393,8	490,9

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		444,8	393,8	490,9
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>443,1</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>253 000,0</b>			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	<b>0,88</b>			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	<b>223 000,0</b>			

**Примечание:** со слов собственника объект незавершенного строительства находится в ветхо-аварийном состоянии (разрушен), рыночной стоимости в соответствии со ст.3 № 135-ФЗ не имеет, оказывает влияние на итоговую стоимость земельного участка

Правоустанавливающие документы

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

26.08.2022г.

№ КУВИ-001/2022-147487937

На основании запроса от 26.08.2022, поступившего на рассмотрение 26.08.2022, сообщаем, что правообладателю Мизещая Юлия Александровна; дата рождения: 19.07.1985; Паспорт гражданина Российской Федерации № 791176 от 22.03.2006., по состоянию на 26.08.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	34:09:021094:302
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Волгоградская область, р-н Калачевский, г. Калач-на-Дону, ул. Кирова, д. 174В, кв. 1
		Площадь:	49
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	14.06.2017
		номер государственной регистрации:	34:09:021094:302-34/007/2017-4
		основание государственной регистрации:	Договор мены, выдан 05.06.2017 Документ нотариально удостоверен: Калачевского района Волгоградской области Архипов В.А. 1-907
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	34:09:021001:152
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	РОССИЯ, ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАЛАЧЕВСКИЙ РАЙОН, ГОРОД КАЛАЧ-НА- ДОНУ, УЛИЦА КИКВИДZE, ДОМ 12
		Площадь:	Площадь застройки 34,6 кв.м.
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.10.2015
		номер государственной регистрации:	34-34/007-34/007/026/2015-173/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи незавершенного строительством жилого дома и земельного участка, выдан 08.10.2015

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	34:09:021001:12
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индивидуальные жилые дома
		Местоположение:	обл. Волгоградская, р-н Калачевский, г. Калач-на-Дону, ул. Киквидзе, дом 12
		Площадь:	570
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.10.2015
		номер государственной регистрации:	34-34/007-34/007/026/2015-174/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи незавершенного строительством жилого дома и земельного участка, выдан 08.10.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Сарычев Денис Владимирович, действующий(ая) на основании документа " АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛАЧЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАЛАЧЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.


Снимки предложений аналогов

donu/zemelnye\_uchastki/uchastok\_172\_sot\_izhs\_2789797348

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

## Участок 17,2 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[8 987 641-00-80](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Еще продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**MAN Co.**  
 Частное лицо  
 На Авито с марта 2015

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

Площадь: 17,2 сот.      Расстояние до центра города: 7 км.

**Расположение**

Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Ильёвское сельское поселение [Показать карту](#)

**Описание**

п.Лятиморск 70км от г.Волгоград, 8км от г.Калач-на-Дону.Зем.участок (ИЖС)в собственности,газ,свет по меже,рядом пляж,судоходный канал,парк.Торг

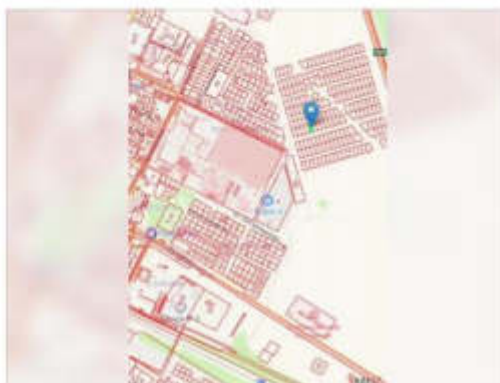
№ 2789797348 · 12 апреля в 22:40 · 2118 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

### Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**350 000 Р**

4,5 т.р. в месяц

8 988 040-88-24

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

#### Безопасно

Частный лист  
на Avito с ноября 2017



Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 8 сот.

#### Расположение

Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Калачёвское городское поселение, Калач-на-Дону, б-р 500-летия Калач-на-Дону [Показать карту](#)

#### Описание

Земельный участок, за выемочной частью, Кирова 223. Кадастровый номер 34-09-021061-033

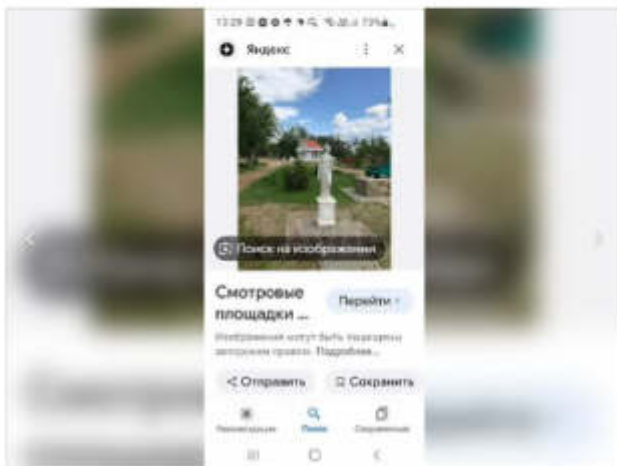
№4386061979 - вчера в 14:07 - 62 просмотра (117 человек)

Пожаловаться

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

## Участок 11 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



### Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Ильёвское сельское поселение, пос. Питиморск, ул. Ленина

[Показать карту](#)

### Описание

Участок 11 соток, и 43 кв.м площади дома после пожара. Центр Питиморска до пляжа 5 мин., до школы 5 мин. Газ, канализация, вода.

№ 2215581707 - 11 апреля в 19:00 - 1963 просмотра (+1 сегодня)

[Показать](#)

## 600 000 Р

54 545 Р за сотку  
в ипотеку от 15 109 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 988 970-16-29

[Написать сообщение](#)  
Отправит в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Светлана  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2021



[Подписаться на продавца](#)



Фотографии

