

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 ² , кадастровый номер: 34:09:021001:152, земельный участок , площадь: 570м ² , кадастровый номер: 34:09:021001:12	223 000,00

Оценка стоимости Иное, площадь: 34,6м², кадастровый номер: 34:09:021001:152, земельный участок , площадь: 570м², 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			https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_172_sot_izhs_2789797348	https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_4386061979	https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2215581707
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 ²		444,8	393,8	490,9
Условия рынка (время предложения)		Апрель 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		444,8	393,8	490,9
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		444,8	393,8	490,9
Местоположение		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 ²		444,8	393,8	490,9
Площадь участка	кв. м.	570,00	1 720	800	1 100
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		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			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		444,8	393,8	490,9
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	443,1			
Стоимость объекта	руб.	253 000,0			
Корректировка на снос ветхих строений/сооружений	руб.	0,88			
Стоимость объекта с учетом корректировки на снос ветхих строений/сооружений	руб.	223 000,0			

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

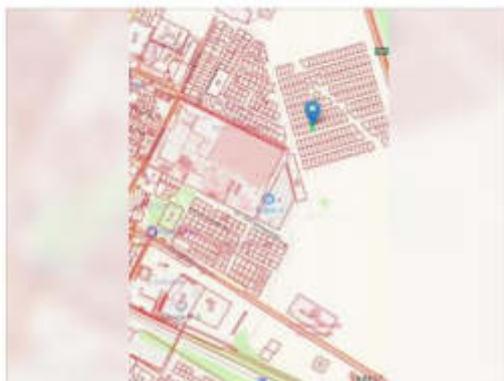
№ 2789797348 · 12 апреля в 22:40 · 2118 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



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

Участок 8 сот. (ИЖС)

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



350 000 Р

4,5 т.д. в ипотеку

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, Калачь-на-Дону, б-р 500-летия Калачь-на-Дону [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок, за выемочной частью, Кирова 223. Кадастровый номер 34-09-021041-033

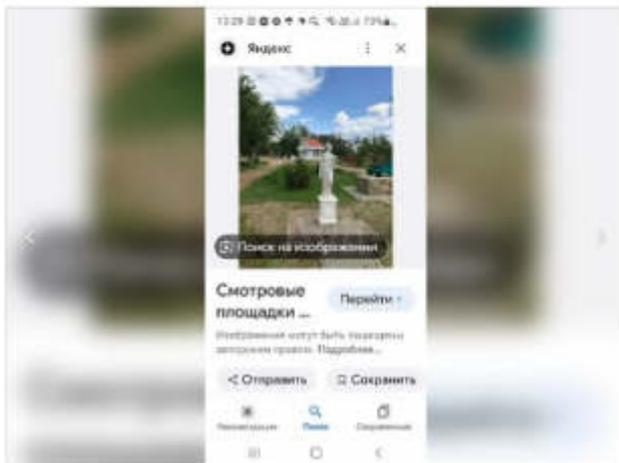
№4386061979 - номер в 14-07-02 пространстве (+17 символов)

[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 площадь 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

