

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 27.03.2024 по делу № А06-11914/2023 Маслова Ирина Борисовна (Кобзева Ирина Борисовна, Чернова Ирина Борисовна) (09.07.1967г.р., место рожд: гор. Астрахань, адрес рег: 414038, Астраханская обл, Астрахань г, Пятиморская ул/ Садовый пер, дом № 90/37, квартира 1, СНИЛС13998628842, ИНН 301802840830) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - 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	Земельный участок, площадь: 600м ² , адрес (местонахождение): Астраханская обл, р-н Приволжский, садоводческое общество "Автомобилист" АПАП-4, садовый участок № 12, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: садоводство и огородничество, кадастровый номер: 30:09:010502:1356	480 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 600м², адрес (местонахождение): Астраханская обл, р-н Приволжский, садоводческое общество "Автомобилист" АПАП-4, садовый участок № 12, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: садоводство и огородничество, кадастровый номер: 30:09:010502:1356 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 – 480 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Масловой Ирины Борисовны**

Королева Евгения Леонидовна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_324997907_7	https://www.avito.ru/astraha/n/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2778938_779	https://www.avito.ru/astraha/n/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_snt_dnp_387194_6542	https://www.avito.ru/astraha/n/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2969461_008
Цена продажи	руб.		490 000	500 000	650 000	600 000
Размер участка	кв. м.	600,00	600	600	720	600
Стоимость за сотку			817	833	903	1 000
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		735,0	750,0	812,5	900,0
Условия рынка (время предложения)		Май 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		735,0	750,0	812,5	900,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		735,0	750,0	812,5	900,0
Местоположение		Астраханская обл, р-н Приволжский, садоводческое общество "Автомобилист" АПАП-4, садовый участок № 12	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Три Протока	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Три Протока, СНТ мебельщик	Астраханская обл., Приволжский р-н, садовое товарищество Фрегат	Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Три Протока, с/т "Лотос"
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		735,0	750,0	812,5	900,0

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>			
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
<i>Площадь участка</i>	кв. м.	600,00	600	600	720	600
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		735,0	750,0	812,5	900,0
<i>Назначение участка</i>		Земли сельскохозяйственного назначения. садоводчество и огородничество	Земли сельскохозяйственного назначения. садоводчество и огородничество	Земли сельскохозяйственного назначения. садоводчество и огородничество	Земли сельскохозяйственного назначения. садоводчество и огородничество	Земли сельскохозяйственного назначения. садоводчество и огородничество
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		735,0	750,0	812,5	900,0
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	799,4				
Стоимость объекта	руб.	480 000				


Правоустанавливающие документы

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 3
14.04.2022г.	
Кадастровый номер:	30:09:010502:1356
Номер кадастрового квартала:	30:09:010502
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Астраханская обл, р-н Приволжский, садоводческое общество "Автомобилист", АПАП-4, садовый участок № 12.
Площадь, м2:	600
Кадастровая стоимость, руб:	91740
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	садоводство и огородничество
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом разрешенного использования: садоводство и огородничество. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Маслов Владимир Николаевич
	
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
14.04.2022г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер: 30:09:010502:1356	Всего листов выписки: 3

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Маслов Владимир Николаевич, 14.04.1971, с. Копановка Енотаевского района Астраханской области, Российская Федерация, СНИЛС 037-823-829 79 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 12 16 №635089, выдан 29.04.2016, ОУФМС России по Астраханской области и Республике Калмыкия в Трусовском районе г. Астрахани Астраханская обл, г. Астрахань, ул. Патиморская/пер. Садовый, д.90/37, кв.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 30:09:010502:1356-30/055/2022-4 13.04.2022 17:28:53
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 02.04.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	
		регистратор: И.В.Б	
		МОСКАКОВА Ж.Т.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
14.04.2022г.			
Кадастровый номер: 30-09-010502-1356			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		



полное наименование должности		Служащий	
		Инициалы, фамилия	
		М.П.	

Снимки предложений аналогов


avito.ru/astrahan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3249979077

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

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

490 000 ₽
81 661 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 967 823-65-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? | Торг участком? | Когда можно посмотреть?

Продавец
Частное лицо
На Avito с июля 2011

7 объявлений продавца

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот. | Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Три Протока [Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок болот в СНТ «Электрис» ул. Аляковая 10В.

№ 3249979077 | 9 мая в 05:27 | 2524 просмотра (13 откликов) | [Посмотреть](#)

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

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

500 000 ₽

88 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 0% 14 889 ₽/мес.
[Посмотреть details](#)



8 967 835-22-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Есть прокат?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Елена Прекрасная
Частное лицо
На Авито с февраля 2019
[Документы проверены](#)
[Эквивалент - 533 кг CO2](#)



- В объявлении пользователя
- Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Три Протока [Показать карту*](#)

Описание

Продаю участок СНТ мебельщик. с коробкой дома, я собственник

№ 2778938779 · 8 мая в 16:01 · 7266 просмотров (+31 сегодня) [Пожаловаться](#)



650 000 Р

90 278 Р за сотку
В ипотеку от 0т 15 519 Р/мес.
[Посмотреть slides](#)



8 917 180-33-63

[Написать сообщение](#)

Оставить

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть ли ипотека?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[АН Самолет Плюс - Астрахань](#)
Агентство



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Войнова Олеся

Об участке

Площадь: 7.2 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Астраханская обл., Приволжский р-н, садовое товарищество
Фрегат

[Показать карту](#)

Описание

Успей купить участок, который находится в 3 минутах на авто от основной трассы в Три протока.

Участок угловой, что позволит его обустроить по своему удобству/взгляду на строительство и заезд. Коммуникации рядом. Свет всегда, вода центральная.

Поселок жилой круглый год. Все застраивается/развивается очень быстро и динамично.

10 минут (4 км) в спокойной езде на машине до Колеса = центра города, откуда развязка во все стороны/районы города.

Очень красивое место, в пешей доступности река и отдых на ее берегу.

Данный участок подходит под ипотеку.

Полное юридическое сопровождение. Оформление ипотеки под строительство, в тело которой можно вшить данный участок.

Лот №890953

№ 58/1946542 - 27 апреля в 10:57 - 59 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Главная > Земельные участки > Купить > Земельные участки в СНТ, ДНП

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

600 000 Р

300 000 Р за сотку
В ипотеку от 0% 15-10% Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)



8 961 055-55-07

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Еще продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
на Авито с сентября 2013
[Оценки: 4.8 из 5.0](#)



17 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Астраханская обл., Приволжский р-н, с. Три Протока

[Показать карту](#)

Описание

с/т "Лотос" УИД УВД участок земли 6 соток, 10 км до 3-го ЮВ. По времени мяч-35 до переезда 3-го ЮВ. По нашей линии проходит электричество и газ! Реальному покупателю торг!

№ 2969461008 - 8 мая в 15:44 - 554 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Фотографии



