

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 15.02.2024 по делу № А32-71421/2023 Шутова Наталья Андреевна (Печерица Наталья Андреевна, Вахрушева Наталья Андреевна) (10.02.1989г.р., место рожд: гор. Сургут Тюменской обл., адрес рег: 353917, Краснодарский край, Новороссийск г, Лангового пер, дом № 20, СНИЛС13828802177, ИНН 561015412498) (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.
2	Земельный участок, площадь: 1 198м ² , адрес (местонахождение): 353701, РОССИЯ, Краснодарский край, Каневской р-н, ст-ца Новоминская, ул. Кубанская, д. 17, в, кадастровый номер: 23:11:0202163:14	314 000,00
Итого		314 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 1 198м², адрес (местонахождение): 353701, РОССИЯ, Краснодарский край, Каневской р-н, ст-ца Новоминская, ул. Кубанская, д. 17, в, кадастровый номер: 23:11:0202163:14 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичного объекта в открытом доступе сети Интернет (Приложение 1 – Объявление о продаже аналогичных объектов). Среднерыночная стоимость – 314 000,00 руб.

Оценка стоимости имущества должника произведена с целью установления начальной продажной цены в условиях процедуры реализации имущества гражданина.

Приложение:

1. Объявление о продаже аналогичных объектов

**Финансовый управляющий
Шутовой Натальи Андреевны**

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/novominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_2479_651668	https://www.avito.ru/novominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_37849_90791	https://www.avito.ru/novominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_358847_7008	https://www.avito.ru/novominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2759_403589
Цена продажи	руб.		490 000	400 000	250 000	350 000
Размер участка	кв. м.	1 198,00	1 600	1 500	700	1 500
Стоимость за сотку			306	267	357	233
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		275,6	240,0	321,4	210,0
Условия рынка (время предложения)		Апрель 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		275,6	240,0	321,4	210,0
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		275,6	240,0	321,4	210,0
Местоположение		Краснодарский край, р-н Каневский, ст. Новоминская, ул. Кубанская, 17в	Краснодарский край, Каневской р-н, Новоминское сельское поселение, станица Новоминская, Вокзальная ул.	Краснодарский край, Каневской р-н, Новоминское сельское поселение, станица Новоминская, Советская ул., 159	Краснодарский край, Каневской р-н, Новоминское сельское поселение, станица Новоминская, Хлеборобная ул.	Краснодарский край, Каневской р-н, Новоминское сельское поселение, станица Новоминская, Кубанская ул.
Корректировка	%		0	0	0	0

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./м ²		275,6	240,0	321,4	210,0
Площадь участка	кв. м.	1 198,00	1 600	1 500	700	1 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		275,6	240,0	321,4	210,0
Назначение участка		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		275,6	240,0	321,4	210,0
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	261,8				
Стоимость объекта	руб.	314 000				




Правоустанавливающие документы

Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю
информационно-справочный центр регистрации права


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровых объектах области недвижимости

(об объекте недвижимости)

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
Лист № 04.06.2020	Рабочий лист № 1	Всего листов раздела: 1
Кадастровый номер:	23:11:0071603:14	Всего листов выписки: 1
Номер кадастрового участка:	23:11:0071603	
Дата проведения кадастрового номера:	10.07.2000	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено административное предельное, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Калининский, ст. Новоимчивский, ул. Кубанская, 17а	
Площадь:	1198 кв. м	
Кадастровый естественный рубль:	241408.08	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют	
Ведущий инженер	подпись: 	Ф.И.О.Удаль
подпись: 	подпись: 	инициалы, фамилия

Главный специалист филиала ГБУ "ФГБУ Росреестр" в Краснодарском районе: **Н.А. Костов**

М.П. 

Указание отнесения к кадастровому объекту: Краснодарский край, Калининский район, ст. Новоимчивский, ул. Кубанская, 17а

Внесено на Единое государственное реестровое наименование об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

Земельный участок		<small>Имя, отчество и фамилия заявителя</small>	
Лист № <u>1</u> Рабочий <u>1</u>	Всего листов рабочих <u>1</u>	Итого листов:	Всего листов выданных:
04.06.2020			
Кадстровый номер:	23:11:020103:14		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом номере:	Трасека Галины Александровны №23-11-897, 15.05.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок подпадает или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории для территории объекта государственного назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной особой зоне:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории (территории, зон, охотничьих угодий, лесничества, заповедника):	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проверки государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межселенной территории:	данные отсутствуют		
Всего листов неинформационных документов	подпись:	Ф.И.О. заявителя	инициалы, фамилия

Генеральный специалист филиала ФАУ ИИ
 "МФЦ КХ" в Кировском районе



И.А. Котен

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированной области недвижимости

Лист 1

№ документа: _____

Лист № _____ Ревизия: **1** Дата листа расчета: **1** Дата расчета: _____ Дата листа выписки: _____

04.06.2020

Квартальный номер: **2011-020103-14**

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление и соответствие с земельные законодательством лицензионными органами государственной власти или органов местного самоуправления наделенности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома сепаратного использования или иного дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на который не разграничен:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные, ранее учтенные"
Особые отягощения:	данные отсутствуют
Имя/имена, вид/виды:	Тереса Нинаш Сурган (защитнику представителю Шутова Нинаш Андреевна)
Результат выписки	Ф.И.О.Удв
полное наименование должности	инициал, фамилия

Главный специалист филиала ФГУ КХ "МЦК КХ" в Кемеровском районе

М.П.



Н.А. Кортев

Сведения сформированы из государственного кадастрового реестра недвижимости (ЕГРН) и государственного кадастра объектов недвижимости (ГКОН) Кемеровского района. Специальный код: Кемеровский район, 01 Кемеровский ул. Голубцово, 50Б

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Листа 2

Земельный участок		(наименование)	
Лист № <u>04.06.2020</u> Листов <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов раздела: <u>1</u>
Кадстровый номер:		<u>23:11:020103:14</u>	
1. Правообладатели (правообладатели):		Шурова Наталья Андреевна, 10.02.1989 год рождения. Место рождения: г.ор. Суздаль Тамбовской обл. Гражданство: Россия. СНИЛС: 136-268-021 77. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 53 14 № 438272 11; вид удостоверения 560-002, дата выдачи: 18.09.2014 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФЯИМС России по Оренбургской обл. в Ленинском р-не г.ор. Оренбурга, Ленинский адрес: Россия, Курганецкий край, г. Новоосинск, пг. Павловка, дом №20.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. достоверность: 23:11:020103:14-23:0272019-2, 12.09.2019 г.	
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4. Дорогору участки в земельном строительстве:		не зарегистрировано	
5. Земельные участки в аренду:		не зарегистрировано	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. (Привлечение и сведения о взыскании государственной пошлины, но не рассмотрение заявлений о провозглашении государственной регистрации права (порочка, прекращении права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости)			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		На государственную регистрацию не представлено соответствующих сведений, подлежащих в силу п.3 ст.35 Семейного кодекса РФ.	
11. Сведения о возможности государственной регистрации порочка, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Выданный экземпляр	номер	подпись	Ф.И.О. и наименование, фамилия
номер	наименование документа		

Полный специалист филиала ГАУ КР
МФУ КР в Каневском районе

М.П.

Н.А. Киртос

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

(Лист 1)

Земельный участок

(идентификационный)

Лист № **3** Раздела **3**

Всего листов раздела **3**

Всего листов выписки

04.06.2020

Квартальный номер:

24-11-0202163-14

План (спроект, кадастр) земельного участка

Масштаб 1: размер отсуствующий	Условные обозначения:		
Выданный экземпляр	Идентификационный номер	подпись	Ф.И.О. Удостоверен
		М.П.	

**с/о отделением филиала ГКУ ИК
 №1, ИК №2 в Калининском районе**

Н.А. Котеня

Уведомление получено из информационно-справочной службы в адрес Администрации ГО в МО и передает
 Факт от 2010.12.08 в Калининском районе,
 уведомительный срок, Калининский район,
 с/о Калининском р/н (подпись, СМ)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание недвижимого имущества участка

Листов 3/1

Бюджетный участок

Лист № _____ Рисунок **Д1** | Всего листов рисунка **Д1** _____ | Всего рисунков: _____ | Всего листов выписки: _____

04.06.2020 | (по дате публикации)

Кадастровый номер: _____ | **23:11:020163:14**

Описание местоположения границ земельного участка		Дирекционный угол	Протяженность, м	Описание записей на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресе правообладателя земельного участка
Номер п/п	Номер точки					
	начальная					
	конечная					
1	2	3	4	5	6	7
1	1	8	75° 11'	16,17	-	данные отсутствуют
2	2	1	335° 59'	40,93	-	данные отсутствуют
3	3	2	335° 2'	16,89	-	данные отсутствуют
4	4	3	335° 20'	15,98	-	данные отсутствуют
5	5	4	251° 12'	15,71	-	данные отсутствуют
6	6	5	157° 30'	21,80	-	данные отсутствуют
7	7	6	152° 11'	15,90	-	данные отсутствуют
8	8	7	155° 45'	35,53	-	данные отсутствуют

Ведущий инженер: _____

подпись: _____

М.П. _____

Ф.И.О. _____

подпись: _____

М.П. _____

Генеральный директор фирмы Г. К. П.
 М.П. КК в Конверсии Д.П.О.

И.А. Кортен

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости
Ограничение недвижимости земельной участком**

Формат 3.2

Лист № 04.06.2028	Регистр № 3.2	Всего листов выписки 3.2	Всего страниц 3.2	Всего листов выписки 3.2
Код выписки: 23:11-0202163:14				

Сведения о характерных точках границы земельного участка
 Схематическое изображение: ИСК 23, зона 1
 Зона №

Порядковый номер	Координаты		Описание запрещения на местности	Среднее квадратическое погрешность определения координат запрещающих точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	6159014.61	1374927.19	Запрещение отсутствует	0,10
2	618977.22	1374943.85	Запрещение отсутствует	0,10
3	618961.91	1374950.98	Запрещение отсутствует	0,10
4	618947.63	1374958.13	Запрещение отсутствует	0,10
5	618952.69	1374973.02	Запрещение отсутствует	0,10
6	618972.83	1374964.68	Запрещение отсутствует	0,10
7	618986.89	1374957.26	Запрещение отсутствует	0,10
8	619019.29	1374942.67	Запрещение отсутствует	0,10

Владельцы объектов:	Имя, фамилия, отчество	М.П.	Подпись:	И.И. Ушаев	Ф.И. Ушаев
Лица, имеющие право собственности:					

ООО «Специализированная фирма по управлению недвижимостью «СК» в Калининском районе


(подпись)
М.П.

И.А. КОРТОВ

Сведения о выписке из Единого государственного реестра недвижимости:
 Проверено в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Вариант № 4
 Форма № 1
 Форма № 4
 Форма № 4

Лист № 4

Категория участка:		Вид участка по п. 4.1:		Вид разрешения:		Вид участка назначения:	
Лист № 4		Формы № 4		Формы № 4		Формы № 4	
Категория номера:		2011-020163-14		2011-020163-14		2011-020163-14	
Титул (ссылка, кадастр) участка земельного участка:		Участки номер участка: 2011-020163-14/1					
							
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:					
Ведущий инженер		подпись		Ф.И.О. Знак		инициалы, фамилия	
подпись и наименование должности		подпись		Ф.И.О. Знак		инициалы, фамилия	

3 Специалист филиала ГАУ КХ
 02/02/2014
 02/02/2014

М.П.


И.А. Корнеев

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист 4.1

Земельный участок

№ 1 объекта недвижимости

Лист № _____

Всего листов раздела 4.1: _____

Всего листов: _____

Всего листов выписки: _____

04.06.2020

Кадстровый номер:

23:11:020163:14

Участки номер части	Площадь (кв²)	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	86	3 Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 169 "О порядке установления охранных зон объектов застроенного водоема в особая условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Границы охранных зон водоемов имеют инвентаризационный № 10-08 КВ-3 от ПК 35/10-03 "Киров", с привязкой к ВЛ и ТЛ, зона с особыми условиями использования территории, № 169/24, м.п.с. Криволаповой Т.И. и Т.И., зона с особыми условиями использования территории, № 11/282, Карта (план) № 12-20/13-5648 от 07.10.2013

Ведущий инженер	подпись	Ф.И.О. Инженера
наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Губернатор Омской области
 "МОО КС" в Кировском районе



Н.А. КОРТЕВ

Сведения получены из государственного реестра недвижимости в соответствии с ФЗ/1521-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в Кировском районе, Омской области, г.п.с. Криволаповой Т.И. и Т.И., зона с особыми условиями использования территории, № 11/282, Карта (план) № 12-20/13-5648 от 07.10.2013


Снимки предложений аналогов

avito.ru/novominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_2479651668

Участок 16 сот. (ИЖС)

490 000 Р
30 625 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 470-50-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продлите? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Денис Егущев
Частное лицо
На Авито с января 2022
Оригинал · 8 тонн CO2

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Новоминское сельское поселение, станция Новоминская, Вокзальная ул. [Показать карту](#)

Описание

Участок идеально подходит под бизнес-строительство, угловой, на выезде в станцию, с двух сторон асфальт. Отлично видно как при выезде в станцию, так при выезде на станцию, так и при ПРОЕЗДЕ МИМО. Если сделать большую вывеску - будет видно со всех сторон, в том числе с трассы, по которой проезжает каждый день огромное кол-во легковых авто и фур. Можно просто для дома, или для чего угодно ещё. 1668 м2, есть все документы. В 60 км находится Азовское море, 5 минут ходьбы от реки (не разливаются). В станции 4 школы, 5 детских садов, 3 дворца культуры, дворец спорта, крытый бассейн, поликлиника. Кругом асфальтированные дороги. До жд вокзала 4 минуты пешком, до автовокзала - 2 минуты пешком.

На обработан. Торг уместен. Все вопросы по телефону или в сообщениях.

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 23-11-0202023-34

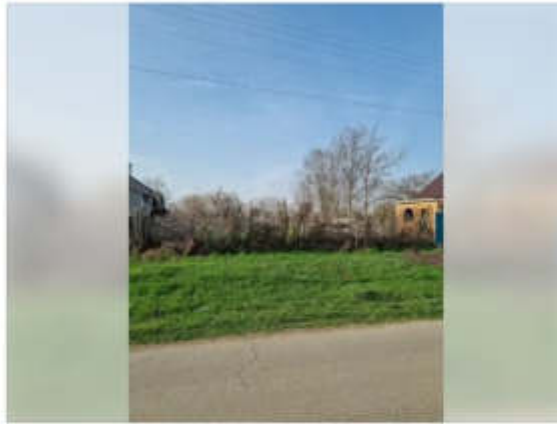
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

400 000 ₽

26 667 ₽ за сотку

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



8 958 423-19-89

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще варианты?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Профиль](#)

Частное лицо
На Авито с сентября 2015
[Эквивалент: -87 кг CO₂](#)



[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Новоминовское сельское поселение, станция Новоминовская, Советская ул., 159

[Показать карту](#)

Описание

Продается ровный земельный участок 15 соток, улица асфальт, коммуникации все идут по улице, рядом магазин, школа, садик. Реальному покупателю торг.

№ 3784990791 - 8 апреля 12:45 - 40 просмотров (+1 сегодня)

[Показать больше](#)



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

Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заветку



250 000 Р

35 / 14 Р за сотку

8 958 792-18-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана

Частное лицо
На Авито с мая 2022



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Новоинское сельское поселение, станция Новоинская, Хлебоборная ул.

Показать карту

Описание

Все коммуникации проходят рядом по улице. Торг .

№ 3588477008 · 4 апреля в 15:28 · 602 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

350 000 Р

28 533 Р за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 989 120-30-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АВТО
 Частное лицо
 На Авито с августа 2020
 Оценка: 0 из 0



4 отзыва пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Краснодарский край, Каневской р-н, Новоминское сельское поселение, станция Новоминская, Кубанская ул.

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок в станице Новоминская улица Кубанская 66/7. Есть межевание, кадастр, документы в порядке, без строений, собственник. В станице имеются 4 школы и 5 детских садиков, 3 двора культуры, дом спорта, бассейн, музыкальная школа. Две Агро фирмы, консервный завод Дядя Ваня. Развитая инфраструктура. 92 км до Азовского моря. Все коммуникации проходят рядом с участком.

№ 2/59403589 · 9 апреля в 14:50 · 560 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Фотографии

