

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

Формат 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № 04.06.2020 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего страниц: 23:11:0202163:14 Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 23:11:0202163:14

Номер кадастрового номера:	23:11:0202163	
Дата присвоения 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 руб.: 241:008:08	данные отсутствуют	
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 выдávшего документа	подпись	инициалы, фамилия

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

Сведения о документе из государственного реестра:
 Номер документа: 23:11:0202163:14
 Дата: 10.07.2000
 Место: Краснодарский край, р-н Калининский, ст. Новоимчивский, ул. Кубанская, 17а

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

Листа 2

Земельный участок		(на объекте недвижимости)	
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>
Кадастровый номер: <u>23:11:0202103:14</u>			
1. Правообладатели (правообладатели):		Шурова Наталья Андреевна, 10.02.1989 год рождения, Место рождения: г.ор.Сургут Тюменской обл. Тюменский округ, СНИОС: 136-268-021 77, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 53 14 № 438272 1.1. вид удостоверения 569-002, дата выдачи: 18.09.2014 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФСНС России по Оренбургской обл. в Ленинском р-не г.ор. Оренбурга, Ленинский адрес: Россия, Курганская область, г. Новоосинск, пг. Павлово, дом №20.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. достоверность: 23:11:0202103:14-23:0272019-2, 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 границах территории:			
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:			
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. Ограничение права без необходимости государственной регистрации сделки, права, организации права без необходимости в силу закона сделки третьего лица, органа:		На государственную регистрацию не представлено соответствующее заявление, поданное 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.Х.И.И. инициалы, фамилия
номер	наименование должности		

Полный специалист филиала ГАУ КР
МФУ КР в Каневском районе



Н.А. Кротова

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

Листов 3/1

Бюджетный участок

Лист № Решения ДД Всего листов раздела ДД: Всего разделов: Всего листов выписки:

04.06.2020 (на дату составления)

Кадастровый номер: 23:11:020163:14

Номер п/п		Дирекционный угол	Протяженность, м	Описание записей на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресе правообладателя смежных земельных участков
исходных	целевых					
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. (подпись)

Ф.И.О. (подпись)

инициалы, фамилия

Генеральный директор филиала "Ф" - "Ф" М.П. И.С. в Конверсион районе.

(Подпись)

И.А. Кортен

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

Формат 3.2

Лист № 04.06.2020	Регистр № 3.2	Всего листов выписки 3.2	Всего страниц 1	Всего листов выписки 1
Код выписки: 23:11-0202163:14				

Сведения о характерных точках границы земельного участка
 Счетная выписка: ИСК 23, зона I
 Зона №

Порядковый номер	Координаты		Описание запрещения на местности	Среднее квадратическое погрешность определения координат характерных точек границы 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:	Ф.И.О. Удана	Инициалы, фамилия
---------------------	------------------------	------	----------	--------------	-------------------

ООО «Субуэрифтс Финланд ГРУП КК»
 в Каневском районе

(Подпись)
 М.П.

Н.А. КОРТОВ

Сведения о выписке из государственного реестра недвижимости
 выданы 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».

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

Здравствуйте!

Еще 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 еще. 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 продавец?

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](#)



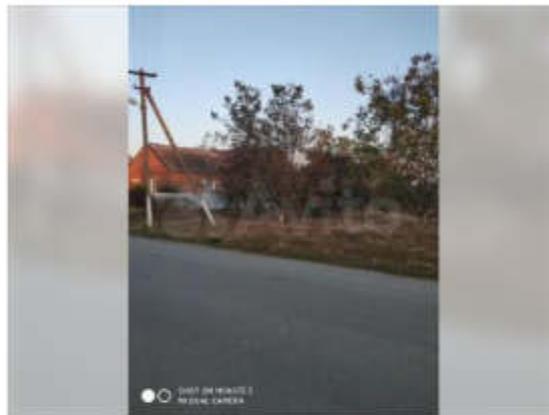
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

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 варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АВТО

Частное лицо

На Avito с августа 2020

Оценки: 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 садов, 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

