

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 16.05.2024 по делу № А08-7073/2023 Стукало Андрей Михайлович (03.03.1993г.р., место рожд: гор. Новый Оскол Белгородской обл., адрес рег: 309217, Белгородская обл, Корочанский р-н, Казанка с, Сергия Радонежского ул, дом № 9, СНИЛС15267848295, ИНН 311004981199) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - 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, кадастровый номер: 31:09:2407002:67, общая площадь: 3 328,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Белгородская обл., Корочанский р-н, с. Прицепиловка, ул. Прицепиловская. Доля в праве: 100. Дата оценки: 24.06.2024 г.	157 800,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 31:09:2407002:67, общая площадь: 3 328,0 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Белгородская обл., Корочанский р-н, с. Прицепиловка, ул. Прицепиловская. Доля в праве: 100 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 – 157 800,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Стукало Андрея Михайловича**

**Кудашева Елизавета  
Владимировна**

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/korocho/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_iz_hs_2326789424">https://www.avito.ru/korocho/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_iz_hs_2326789424</a>	<a href="https://www.avito.ru/shebekino/zemelnye_uchastki/uchastok_48sot_izhs_2429174840">https://www.avito.ru/shebekino/zemelnye_uchastki/uchastok_48sot_izhs_2429174840</a>	<a href="https://www.avito.ru/korocho/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_iz_hs_2245814236">https://www.avito.ru/korocho/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_iz_hs_2245814236</a>
Стоимость кв.м		250 000	235 000	150 000
Общая площадь, кв.м	3 328,0	4 800	4 800	2 800
Стоимость, руб./кв.м		52,08	48,96	53,57
Адрес	Белгородская обл., Корочанский р-н, с. Прицепиловка, ул. Прицепиловская	Белгородская область, Корочанский р-н, с. Большая Халань, ул. Венгеровка	Белгородская обл., Шебекинский г.о., пос. Нижнее Берёзово 2-е, Заречная ул.	Белгородская область, Корочанский р-н, Погореловское сельское поселение, с. Погореловка, Молодёжная ул., 41
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		52,08	48,96	53,57
Дата действия цены	24.06.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		52,08	48,96	53,57
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28
Общая площадь, кв.м	3 328,0	4 800,0	4 800,0	2 800,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28
Назначение участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства			
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		47,91	45,04	49,28
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		15,97	15,01	16,43
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>47,41</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>157 800</b>			

## Копии предоставленных документов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области  
(полное наименование органа регистрации прав)

### Раздел 1

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:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
<b>13.07.2018</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>31:09:2407002:67</b>	
Номер кадастрового квартала:	31:09:2407002		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Белгородская обл., Корочанский р-н, с. Прицепиловка, ул. Прицепиловская		
Площадь:	3328 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	143736.32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
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. Сведения о необходимости заполнения раздела 3 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Стукало Андрей Михайлович		
Государственный регистратор		С.А.Гудкова	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



### Раздел 2

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

#### Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
<b>13.07.2018</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>31:09:2407002:67</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Стукало Андрей Михайлович, 03.03.1993 год рождения. Место рождения: Белгородская обл., г. Новый Оскол. Гражданство: Россия. СНИЛС: 152-678-482 95. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 14 12 № 297908 код подразделения 310-025, дата выдачи: 05.04.2013 г. Орган, выдавший документ: ТП в Корочанском районе МО УФМС России по Белгородской области в городе Шебекино.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 31:09:2407002:67-31/016/2018-1, 13.07.2018 г.		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Корочанского районного суда Белгородской области от 29.05.2018 г. Дело №2-242/2018		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		С.А.Гудкова	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/korocho/zemelnye\_uchastki/uchastok\_48sot\_izhs\_2326789424

Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — т... (395) Входящие - П... Пу

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Катоги Польза Мои объявления

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

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

### Участок 48 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**250 000 Р**  
5 208 Р за сотку  
Решение [Avito](#)  
Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 984 235-95-86

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместом? Когда можно посмотреть?

**Алёна**  
Частное лицо  
На Авито с января 2022

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 48 сот. Расстояние до центра города: 21 км

**Расположение**  
Белгородская обл., Корочанский р-н, с. Большая Халань, ул. Венгеровка [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам участок под ИЖС. Улица жилая. Рядом свет, газовая труба, дорога освоенная. Очень красивый вид с участка на реку, через дорогу. В 300 метрах расположены. Школа. Дет сад. Дом культуры. Два магазина. Два ларька. Хлебо-пекарня. Сбер-касса.

№ 2326789424 · 4 июня в 18:59 · 1147 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

## Участок 48 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**235 000 Р**

4 896 Р за сотку

Почему **avito**?  
Купить в рассрочку с кредитной  
Тинькофф Platinum Подробнее

8 932 509-86-88

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр  
Частное лицо  
На Avito с января 2016

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 48 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

### Расположение

Белгородская обл., Шебекинский г.о., пос. Нижнее Березово 2-е, Заречная ул.

Показать карту

### Описание

Большой участок со своим выходом к реке Нежеголь!  
Всегда свежий воздух, в прогулочной доступности хвойные, лиственные леса, сады, потрясающие меловые горы, заказник Бекариюковский бор  
с. Нижнее Березово-Второе, близко к Шебекино, всего 15мин на авто, к участку подходит идеальный асфальт  
назначение земли ЛПХ, площадь 48 соток, состояние удовлетворительное, есть небольшие заросли, но не сильно  
коммуникации на границе, газ, свет, на участке есть погреб  
можно сделать свой пляж в конце участка или пруд!  
доброжелательные соседи и приветливые жители села, 800 метров до местного продуктового супермаркета  
подойдет для постройки своего дома или дачи, так же для садоводства или подсобного хозяйства (преимущество река в конце участка)  
50.442151, 37.100981 - координаты на картах

№ 2429174840 - 7 июня в 17:18 - 3791 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

**235 000 Р**

4 896 Р за сотку

Почему **avito**?  
Купить в рассрочку с кредитной  
Тинькофф Platinum Подробнее

8 932 509-86-88

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

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

## Участок 28 сот. (ИЖС)

150 000 Р

5 357 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 984 235-89-70

Алексей  
Частное лицо  
На Авито с июля 2016  
Экоклад: -75 кг CO<sub>2</sub>



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 28 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

### Расположение

Белгородская обл., Корочанский р-н, Погореловское сельское поселение, с. Погореловка, Молодёжная ул., 41

[Показать карту](#)

### Описание

Продам участок под ИЖС или хоз. нужды. Не заброшен. Ежегодно обрабатывается, выращиваются культуры. Имеется особенность в его геометрии - он разноширокий. В начале ширина составляет около 11 метров, в конце участка - порядка 17 метров. На фото кадастрового плана можно ознакомиться подробнее. Кадастровая стоимость участка в 2 раза выше указанной стоимости, скидка с учетом сложности геометрии.

№ 2245814236 - 16 июня в 02:05 - 3977 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)