

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 04.03.2024 по делу № А08-15/2024 Егоров Виталий Васильевич (25.10.1962г.р., место рожд: с. Новохуторное Красногвардейского р-на Белгородской обл., адрес рег: 309061, Белгородская обл, Яковлевский р-н, Быковка с, Мира ул, дом № 3, СНИЛС14299050068, ИНН 312118544758) (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, площадь: 6 800м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 309925, Россия, Белгородская обл, Красногвардейский р-н, , с Новохуторное, кадастровый номер: 31:21:1103004:29	831 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 6 800м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 309925, Россия, Белгородская обл, Красногвардейский р-н, , с Новохуторное, кадастровый номер: 31:21:1103004:29 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 – 831 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Егорова Виталия Васильевича**

**Кудашева Елизавета**  
**Владимировна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/novyy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_iz_hs_1638046300">https://www.avito.ru/novyy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_iz_hs_1638046300</a>	<a href="https://www.avito.ru/biryuch/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_348049500_2">https://www.avito.ru/biryuch/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_348049500_2</a>	<a href="https://www.avito.ru/biryuch/zemelnye_uchastki/uchastok_2508_ga_izhs_1710784639">https://www.avito.ru/biryuch/zemelnye_uchastki/uchastok_2508_ga_izhs_1710784639</a>
Цена продажи	руб.		800 000	155 000	450 000
Размер участка	кв. м.	6 800	5 000	1 000	2 508
Стоимость за сотку			160,0	155,0	179,4
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		144,00	139,50	161,48
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Май 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		144,0	139,5	161,5
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		144,0	139,5	161,5
<b>Местоположение</b>		Белгородская область, р-н Красногвардейский, с. Новохуторное, ул. Заречная, в 15 м. по направлению на восток от д. 23	Белгородская обл., Новооскольский г.о., с. Беломестное, Молодёжная ул., 4	Белгородская обл., Красногвардейский р-н, городское поселение Бирюч, Бирюч, Соборная пл.	Белгородская обл., Красногвардейский р-н, городское поселение Город Бирюч, Бирюч, Коммунистическая ул., 41
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		144,00	139,50	161,48
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	6 800	5 000	1 000	2 508
Корректировка	%		0,00	-26,00	-26,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		144,00	103,23	119,50

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Назначение участка</i>		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	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		144,00	103,23	119,50
<i>Физические характеристики</i>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		144,00	103,23	119,50
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>122,24</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>831 000</b>			

## Правоустанавливающие документы

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4085831070

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	31:21:1103004:29
<b>Сведения об основных характеристиках объекта</b>	
Номер кадастрового квартала	31:21:1103004
Дата присвоения кадастрового номера	25.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер	31:21:11:03:04:0029
Местоположение	Белгородская область, р-н Красногвардейский, с. Новокуторное, ул. Заречная, в 15 м. по направлению на восток от д. 23
Площадь, м <sup>2</sup>	6800. Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	433908
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - Описание местоположения земельного участка , отсутствуют.
Получатель выписки	Егоров Виталий Васильевич



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 08.05.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4085831070

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	31:21:1103004:29

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Егоров Виталий Васильевич, 25.10.1962, РОССИЯ, Паспорт гражданина Российской Федерации 14 08 954105 выдан 21.11.2008 Отделение №1 МО УФМС России по Белгородской области в городе Стрельне Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 31:21:1103004:29-31/014/2018-2, 21.12.2018 Документы-основания: Договор дарения 11.12.2018 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Егорова Александра Васильевна, 02.01.1933 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 31-31/014-31/014/017/2016-255/1, 16.12.2016 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.12.2018, 31:21:1103004:29-31/014/2018-1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного</p>
-------------------	--

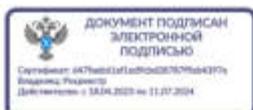


Лист 2 из 3

Данные актуальны на 08.05.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	31:21:1103004:29
Сведения о правах	участия правообладателя или его законного представителя. Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Снимки предложений аналогов

/zemelnye\_uchastki/uchastok\_50\_sot\_izhs\_1638046300

**Участок 50 сот. (ИЖС)**

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



**800 000 ₽**

16 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 0% 15 949 ₽/мес.  
[Посмотреть сделки](#)



8 967 557-93-86

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! [➤](#)

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Гварнил**  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

**Расположение**

Белгородская обл., Новооскольский г.о., с. Беломестное,  
Молодёжная ул., 4

[Показать карту](#)

**Описание**

Участок прямоугольной формы. Есть плодовые деревья. Забор с фасада. Имеется жилой дом 36,4 м2, один этаж. Есть сарай и погреб. Есть электричество. Вода, газ - по границе участка. Кадастровый номер дома 31:19:1304001:121:011507-00/006-0001/A. Ограничений права (обременений) не зарегистрировано. Один собственник. Адрес: ул Молодёжная, 28

№1638046300 · 15 апреля в 10:04 · 1352 просмотра (10 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

## Участок 10 сот. (ИЖС)

155 000 Р

1/500 Фзв.Землю

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



8 938 083-43-05

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мото

Частное ИЖС  
на Авито с октября 2019

Держать продавца

Звонок 367 руб. 001



Объявленый пользователем

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 10 сот.

### Расположение

Белгородская обл., Красногвардейский р-н, городское поселение Берюч, Берюч, Соборная пл.

Показать карту\*

### Описание

Продам ровный участок под строительство или личные нужды

Рядом центральная вода, газ, электричество

Собственник, все документы готовы к продаже

По всем вопросам в ЛС или по телефону

Кадастровый номер 31-21-0902011-102

Адрес: Засосна, ул. Н. Яценко, 13А

ИП 3480495002, 20 апреля 2019, 367 просмотров (10 лайков)

Показать фото



Все категории

Помощь и объявления

Главная > Недвижимость > Земельный участок > Участки > Газельный (ИЖС)

## Участок 25,08 га (ИЖС)

450 000 Р

179 Р в сутки

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заветку



8 904 563-07-59

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Участки?

Как можно посмотреть?

ТАТЬЯНА  
Частное лицо  
На Avito с августа 2018



Е объявлен пользователем

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 2508 кв.м.

### Расположение

Великобританская обл., Красногвардейский р-н, городское поселение Город Бирюч, Бирюч, Коммунистическая ул., 41

Показать карту

### Описание

Градоу земельный участок недалеко от центра. Место хорошее, тихое.

№ 1710784639. Тема в 15:48. 178 просмотров (0 ответов)

Показать еще

Фотографии

