

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Орловской области от 26.03.2024 по делу № А48-9147/2023 Толмачёва Елена Васильевна (Криворотова Елена Васильевна) (06.03.1983г.р., место рожд: пос. Верховье Верховского района Орловской области, адрес рег: 303720, Орловская обл, Верховский р-н, Верховье пгт, Молочноконсервный к-т, дом № 30, квартира 3, СНИЛС12248174641, ИНН 570501416689) (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: 57:19:0510101:17, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Орловская область, р-н Верховский, с/п Галичинское, д. Синковец, доля: 100. Дата оценки: 05.07.2024г.	109 300,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 57:19:0510101:17, общая площадь: 1500 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Орловская область, р-н Верховский, с/п Галичинское, д. Синковец, доля: 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 – 109 300,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Толмачёвой Елены Васильевны**

**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		https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskiy_r-n_rossoshenskoe_selskoe_poselenie_d_dunaevka_stadionnaya_ul_21/blast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_40153524	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskiy_r-n_rossoshenskoe_selskoe_poselenie_d_dunaevka_stadionnaya_ul_21/blast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3791598552	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskiy_r-n_rossoshenskoe_selskoe_poselenie_d_dunaevka_stadionnaya_ul_21/blast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_3293223200
Стоимость кв.м		100 000	45 000	40 000
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1200	500	500
Стоимость, руб./кв.м		83,33	90,00	80,00
Адрес	Орловская область, р-н Верховский, с/п Галичинское, д. Синковец	Орловская обл., Красноренский р-н, Россошенское сельское поселение, д. Дунаевка, Стадионная ул., 21	Орловская обл., Верховский р-н, Туровское сельское поселение, с. Каменка	Орловская обл., Покровский р-н, Ретинское сельское поселение, д. Варварино
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		83,33	90,00	80,00
Дата действия цены	05.07.2024г.	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		83,33	90,00	80,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,91	0,91	0,91
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		75,83	81,90	72,80
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		75,83	81,90	72,80
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		75,83	81,90	72,80
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1 200,0	500,0	500,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	0,904	0,904
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		75,83	74,04	65,81
Назначение участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		75,83	74,04	65,81
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00

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>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		75,83	74,04	65,81
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		75,83	74,04	65,81
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		75,83	74,04	65,81
Кол-во внесенных корректировок		1	2	2
Весовые коэффициенты		1/2	1/4	1/4
Значение, рублей		37,92	18,51	16,45
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	72,88			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	109 300			

Копии предоставленных документов



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

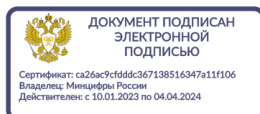
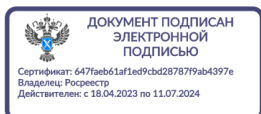
Заявление №3005650327

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	57:19:0510101:17

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	57:19:0510101
Дата присвоения кадастрового номера	01.12.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Орловская область, р-н Верховский, с/п Галичинское, д Синковец
Площадь, м ²	1500, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	95670
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 земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка , отсутствуют.
Получатель выписки	Толмачёва Елена Васильевна



Лист 1 из 5

Данные актуальны на 28.08.2023



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

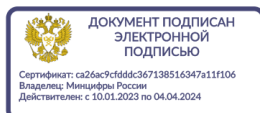
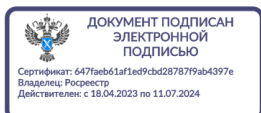
Заявление №3005650327

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	57:19:0510101:17

Сведения о зарегистрированных правах

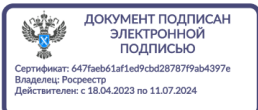
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Толмачёва Елена Васильевна, 06.03.1983, Российской Федерации, СНИЛС 122-481-746 41, Паспорт гражданина Российской Федерации 54 03 769607 выдан 17.12.2003 Верховским РОВД Орловской области Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 57:19:0510101:17-57/005/2018-3, 17.05.2018 Документы-основания: Договор купли-продажи (купчая) земельного участка 08.05.2018 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: Права оспариваются в судебном порядке 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): Маскаев Вадим Валентинович, 11.06.1975 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 57:19:0510101:17-57/005/2018-1, 03.05.2018 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 17.05.2018, 57:19:0510101:17-57/005/2018-2 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:</p>
-------------------	---



Лист 2 из 5

Данные актуальны на 28.08.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	57:19:0510101:17
Сведения о правах	Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 21.07.2023 Номер государственной регистрации: 57:19:0510101:17-57/058/2023-9 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Определение суда выдан 06.07.2023, Верховский районный суд Орловской области Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 27.01.2023 Номер государственной регистрации: 57:19:0510101:17-57/072/2023-8 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (14464/21/57021-ИП от 03.06.2021) 61993497/5721 выдан 24.01.2023, Отделение судебных приставов по Новодеревеньковскому, Верховскому и Краснозоренскому районам УФССП п Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 26.01.2023 Номер государственной регистрации: 57:19:0510101:17-57/072/2023-7</p>



Лист 3 из 5

Данные актуальны на 28.08.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	57:19:0510101:17
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Отделение судебных приставов по Новодеревеньковскому, Верховскому и Краснозоренскому районам УФССП п 61992030/5721 выдан 24.01.2023, Отделение судебных приставов по Новодеревеньковскому, Верховскому и Краснозоренскому районам УФССП п Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 26.01.2023 Номер государственной регистрации: 57:19:0510101:17-57/058/2023-6 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (14196/20/57021-ИП от 10.04.2020) 61993557/5721 выдан 24.01.2023, Отделение судебных приставов по Новодеревеньковскому, Верховскому и Краснозоренскому районам УФССП по Орловской области Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 29.04.2022 Номер государственной регистрации: 57:19:0510101:17-57/058/2022-5 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p>

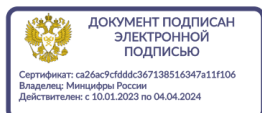
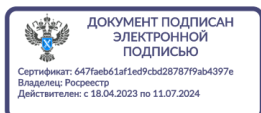


Лист 4 из 5

Данные актуальны на 28.08.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	57:19:0510101:17
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Основание государственной регистрации: Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (56701/20/57021-ИП от 24.12.2020) 55226145/5721 выдан 28.04.2022, Отделение судебных приставов по Новодеревеньковскому, Верховскому и Краснозоренскому районам УФССП по Орловской области</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 25.06.2020 Номер государственной регистрации: 57:19:0510101:17-57/065/2020-4 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p> <p>Основание государственной регистрации: Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (61021/19/57021-СД от 22.11.2019) 43838725/5721 выдан 23.06.2020, Отдел судебных приставов по Новодеревеньковскому, Верховскому и Краснозоренскому районам Управления Федеральной службы судебных приставов России по Орловской области</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

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



Лист 5 из 5

Данные актуальны на 28.08.2023

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_4015352492

Публичная кадаст... Личный кабинет Публичная кадаст... Саратовская облас... Яндекс Карты — Т... Мои объявления

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза


Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 12 сот. (ИЖС)

100 000 ₽
В 333 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 910 431-62-21

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Здравствуйте!

Игнатов Сергей
Частное лицо
На Авито с февраля 2016
Документы проверены
Экоклад: -299 тонн CO₂

119 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Орловская обл., Краснозоренский р-н, Россошенское сельское поселение, д. Дунаевка, Стадионная ул., 21 [Показать карту](#)

Описание

Продаю участок под строительство дома для ПМЖ. Участок заброшен, зарос деревьями. Стоит старый дом после пожара, под снос. Очень хороший подъезд к участку - асфальт. В поселке есть вся инфраструктура для жизни. Газ, вода - по границе участка. Я - владелец, без посредников.

№ 4015352492 29 июня в 15:38 - 54 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Участок 5 сот. (ИЖС)

45 000 ₽

9 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 617-05-79

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте!

Марина
Частное лицо
На Авито с февраля 2014

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Орловская обл., Верховский р-н, Туровское сельское поселение, с. Каменка

Показать карту

Описание

Продам земельный участок в с. Каменка. Участок подходит под получение сельской ипотеки на строительство индивидуального жилого дома. Номер на кадастровой карте 57:19:0070101:321 Собственник, торг.

№ 3791598552 · 27 июня в 18:14 · 74 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 5 сот. (ИЖС)

40 000 Р

8 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 906 741-80-76

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?
- Здравствуйте!

Diana
Частное лицо
На Авито с октября 2021
Документы проверены
Эквивалент - 564 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Орловская обл., Покровский р-н. Ретинское сельское поселение, д. Варварино

[Показать карту](#)

Описание

Земельный участок. Кадастровый номер: 57-18-0510101-146.

№ 3293223200 · 28 июня в 23:44 · 118 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)