

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 21.03.2024 по делу № А17-849/2024 Березкина Галина Викторовна (Рыбакова Галина Викторовна) (15.06.1966г.р., место рожд: дер. Белая-Рамень Пестяковского р-на Ивановской обл., адрес рег: 155654, Ивановская обл, Пестяковский р-н, Алехино д, Мира ул, дом № 4, квартира 2, СНИЛС04491663167, ИНН 371800159362) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - 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: 37:12:050203:162, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ивановская обл., р-н Пестяковский, д. Алехино, ул. Мира, д. 10, кв. 2, доля: 100.	73 100,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 37:12:050203:162, общая площадь: 500 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ивановская обл., р-н Пестяковский, д. Алехино, ул. Мира, д. 10, кв. 2, 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 – 73 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Березкиной Галины Викторовны**

Мякишкова Юлия Николаевна

Приложение. Расчетная таблица.

<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/pestyaki/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3495449322	https://www.avito.ru/pestyaki/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2850753590	https://www.avito.ru/luh/zemelnye_uchastki/uchastok_148_sot_izhs_3565470934
Стоимость кв.м		150 000	250 000	260 000
Общая площадь, кв.м	500,0	800	1500	1480
Стоимость, руб./кв.м		187,50	166,67	175,68
Адрес	Ивановская обл, р-н Пестяковский, д. Алехино, ул. Мира, д. 10, кв. 2	Ивановская обл., Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пос. Пестяки, ул. Пушкина, 24	Ивановская обл., Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пгт. Пестяки, Луговая ул., 25	Ивановская обл., Верхнеландеховский р-н, Мытское сельское поселение, с. Мыт
Поправочный коэффициент на местоположение		0,84	0,84	0,84
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		157,50	140,00	147,57
Дата действия цены	02.05.2024г.	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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		157,50	140,00	147,57
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,91	0,91	0,91
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		143,33	127,40	134,29
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		143,33	127,40	134,29
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		143,33	127,40	134,29
Общая площадь, кв.м	500,0	800,0	1 500,0	1 480,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,040	1,106	1,106
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		149,06	140,90	148,52
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		149,06	140,90	148,52
Вид разрешенного использования	личное подсобное хозяйство	личное подсобное хозяйство	личное подсобное хозяйство	личное подсобное хозяйство
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		149,06	140,90	148,52

Приложение. Расчетная таблица.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		149,06	140,90	148,52
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		149,06	140,90	148,52
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		49,69	46,97	49,51
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м	146,16			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	73 100			

Копии предоставленных документов

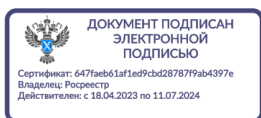


Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3546482183

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	37:12:050203:162
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	37:12:050203
Дата присвоения кадастрового номера	22.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	(У37:12:05 02 03:0042)
Местоположение	Ивановская обл, р-н Пестяковский, д. Алехино, ул. Мира, д. 5 кв.2
Площадь, м ²	500, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	8800
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	личное подсобное хозяйство
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	Березкина Галина Викторовна



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 09.11.2023



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

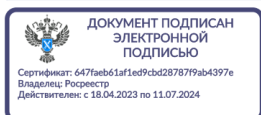
Заявление №3546482183

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	37:12:050203:162

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Березкина Галина Викторовна, 15.06.1966, Российская Федерация, СНИЛС 044-916-631 67, Паспорт гражданина Российской Федерации 2411 575306 выдан 17.06.2011 ТП УФМС России по Ивановской области в Пестяковском муниципальном районе Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 37:12:050203:162-37/045/2021-4, 08.09.2021 Документы-основания: Свидетельство о праве на наследство по закону 07.09.2021 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): Рыбакова Валентина Семёновна, 22.11.1940 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 37:12:050203:162-37/045/2020-2, 18.08.2020 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 08.09.2021, 37:12:050203:162-37/045/2021-3 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</p>
-------------------	---

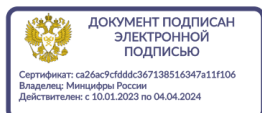


Лист 2 из 3

Данные актуальны на 09.11.2023

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	37:12:050203:162
Сведения о правах	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Рыбаков Виктор Алексеевич, 29.01.1941 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 37-37-10/182/2011-024, 13.07.2011 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 18.08.2020, 37:12:050203:162-37/045/2020-1 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 участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
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. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/pestyaki/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3495449322

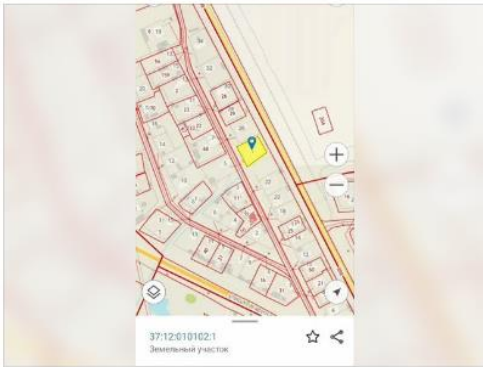
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



37:12:010102:1
Земельный участок

150 000 ₽
18 750 ₽ за сотку

8 966 042-65-29

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с июня 2012
Экоклад: -8,65 тонн CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

Ивановская обл., Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пос. Пестяки, ул. Пушкина, 24 [Показать карту](#)

Описание

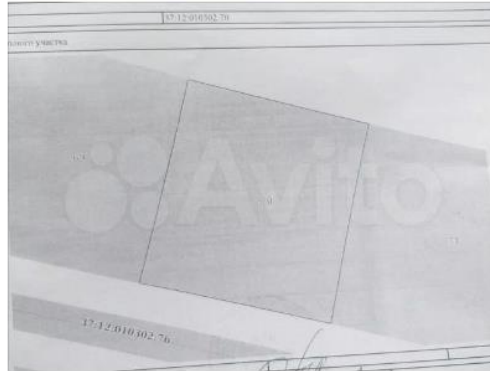
Продам участок. Я собственник. КН: 37:12:010102:1

№ 3495449322 - 25 апреля в 21:58 - 141 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку

Ипотека [Avito.ru](#)
Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 915 810-29-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оксана
Частное лицо
На Авито с сентября 2022

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Ивановская обл., Пестяковский р-н, Пестяковское городское поселение, пгт. Пестяки, Луговая ул., 25

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок под постройки

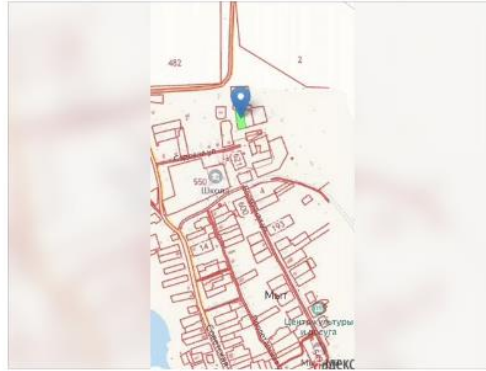
№ 2850753590 · 20 апреля в 22:24 · 178 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 14,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 14,8 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Ивановская обл., Верхнеландеховский р-н, Мытское сельское поселение, с. Мыт

Показать карту

260 000 ₽

17 568 ₽ за сотку

Решение [иFibank.ru](#)

Альфа-Безопасность за 0 ₽

Подробнее



8 495 997-12-01

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"37 Регион"

Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Берадзе Тамара

Описание

Уверены, это предложение станет Вашим идеальным выбором!

Перелagается к продаже участок ИЖС

12 соток

с. Мыт Ул. Садовая

Рядом со школой

Большой участок

Рядом вся инфраструктура

Отличная цена!

Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас!

Рады будем ответить на все ваши вопросы!!!

Лот №647263

№ 3565470934 - 20 апреля в 23:13 - 49 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

260 000 ₽

17 568 ₽ за сотку

Решение [иFibank.ru](#)

Альфа-Безопасность за 0 ₽

Подробнее



8 495 997-12-01

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?