

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 14.02.2024 по делу № А32-59859/2023 Гефке Павел Гератович (25.05.1956г.р., место рожд: п. Красный Яр Кривошеинский р-н Томская обл., адрес рег: 352380, Краснодарский край, Кавказский р-н, Кропоткин г., С.Целых ул, дом № 54, СНИЛС11848642076, ИНН 231300294005) (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.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 34:39:000031:35, общая площадь: 560 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства, адрес: Краснодарский край, р-н. Кавказский, с/о. Мирской, тер. Садоводческое товарищество "Радуга-2", линия. Линия 3 Ряд 8, д. 12, доля: 100. Дата оценки: 07.05.2024г.	110 600,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 34:39:000031:35, общая площадь: 560 кв.м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства, адрес: Краснодарский край, р-н. Кавказский, с/о. Мирской, тер. Садоводческое товарищество "Радуга-2", линия. Линия 3 Ряд 8, д. 12, 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 – 110 600,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Гефке Павла Гератовича**

**Королева Евгения Леонидовна**

### Приложение. Расчетная таблица.

<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/kropotkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2413011187">https://www.avito.ru/kropotkin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2413011187</a>	<a href="https://www.avito.ru/mirskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2927970126">https://www.avito.ru/mirskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2927970126</a>	<a href="https://www.avito.ru/mirskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3919228931">https://www.avito.ru/mirskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3919228931</a>
Стоимость кв.м		150 000	115 000	150 000
Общая площадь, кв.м	560,0	645	618	800
Стоимость, руб./кв.м		232,56	186,08	187,50
Адрес	Краснодарский край, р-н. Кавказский, с/о. Мирской, тер. Садоводческое товарищество "Радуга-2", линия. Линия 3 Ряд 8, д. 12	Краснодарский край, Кавказский р-н, Лосевское сельское поселение, садоводческое товарищество Черёмушки	Краснодарский край, Кавказский р-н, Мирское сельское поселение	Краснодарский край, Кавказский р-н, Мирское сельское поселение, пос. Мирской
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		232,56	186,08	187,50
Дата действия цены	07.05.2024г.	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>		232,56	186,08	187,50
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		218,61	174,92	176,25
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>		218,61	174,92	176,25
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>		218,61	174,92	176,25
Общая площадь, кв.м	560,0	645,0	618,0	800,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,040	1,040	1,040
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		227,35	181,92	183,30
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		227,35	181,92	183,30
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства	Для ведения садоводства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		227,35	181,92	183,30
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		227,35	181,92	183,30
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>		227,35	181,92	183,30
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		75,78	60,64	61,10
<b>Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>197,52</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>110 600</b>			

**Копии предоставленных документов**

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю**  
полное наименование органа регистрации прав

25.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-114582460

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение 24.04.2024, сообщаем, что правообладателю Гефке Павел Гератович; дата рождения: 25.05.1956; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 03 21 № 986933 от 24.09.2021 выдан: ГУ МВД России по Краснодарскому краю; СНИЛС: 118-486-420 76; адрес места жительства или места пребывания: Краснодарский край, Кавказский р-н, Кропоткин г, ул. с. Целых д. 54; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: ; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 0305 № 852249., в период с 08.11.2021 по 08.11.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	23:09:0201006:74
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н. Кавказский, с/о. Мирской, садоводческое товарищество "Радуга-2", линия 3, ряд 8, участок 12.
		Площадь:	560
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.03.2024
		номер государственной регистрации:	23:09:0201006:74-23/246/2024-1
		основание государственной регистрации:	Государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, серия: КК-1, № 21888200914, выдан 19.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:44:0503014:284
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Краснодарский край, Кавказский район, город Кропоткин, улица С.Целых, дом 54
		Площадь:	70.8

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.10.2023
		номер государственной регистрации:	23:44:0503014:284-23/246/2023-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома, выдан 03.09.1985 Документ нотариально удостоверен: 03.09.1985 Курилова Г.Е. 1-3548
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	23:44:0503016:130
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	ИЖС
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н. Кавказский, г. Кропоткин, ул. С.Целых, д. 54.
		Площадь:	420
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.09.2023
		номер государственной регистрации:	23:44:0503016:130-23/246/2023-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве пользования землей, № 1096, выдан 09.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Павлов Герман Александрович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Королевой Евгении Леонидовны

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Фотографии



## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/kropotkin/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_2413011187

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Мои объявления

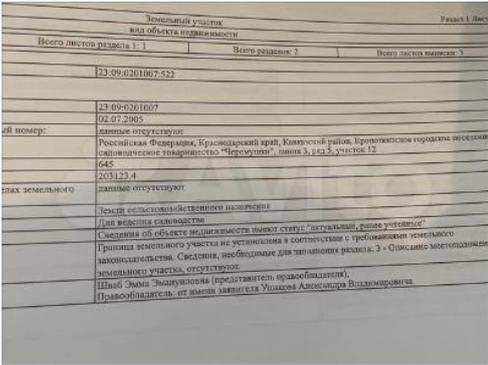
**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

150 000 ₽  
25 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 967 309-48-26

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Саша  
Частное лицо  
На Авито с июля 2015  
Документы проверены  
Экоклад: -41,8 тонн CO<sub>2</sub>

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Краснодарский край, Кавказский р-н, Лосевское сельское поселение, садоводческое товарищество Черёмушки [Показать карту](#)

#### Описание

Продам участок на садовом товариществе Черёмушки 3 линия участок 12, есть рядом ещё 1 участок

№ 2413011187 - 11 апреля в 14:21 - 1177 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

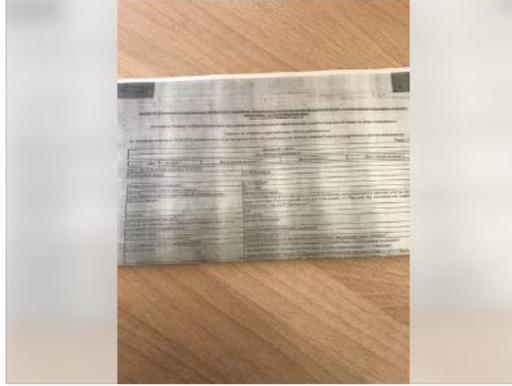
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

115 000 ₽

19 167 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 424-79-32

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена  
Частное лицо  
На Авито с августа 2012

Экоклад: -6,07 тонн CO<sub>2</sub>



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

### Расположение

Краснодарский край, Кавказский р-н, Мирское сельское поселение

Показать карту

### Описание

Продам участок в садовом товариществе Черёмушки. Торг

№ 2927970126 · 10 апреля в 23:55 · 364 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

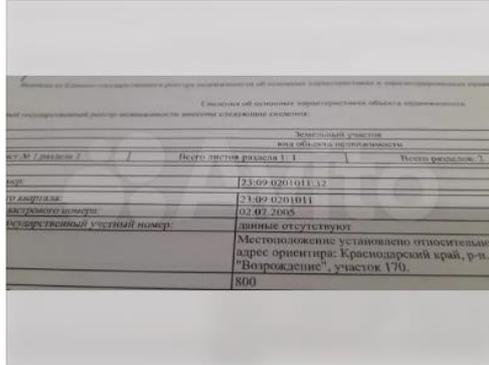
Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

150 000 ₽

18 750 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 426-76-32

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана  
Частное лицо  
На Авито с августа 2016  
Документы проверены  
Эквивалент: -375 кг CO2

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 8 сот.

#### Расположение

Краснодарский край, Кавказский р-н, Мирское сельское поселение, пос. Мирской

[Показать карту](#)

#### Описание

земельный участок, 8 соток, с. п. Мирская, садовое общество "Возрождение". В собственности

№ 3919228931 · 30 апреля в 14:18 · 84 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)