

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 14.05.2024 по делу № А68-13443/2022 Трусов Николай Викторович (02.05.1972г.р., место рожд: д. Васильевское Плавский р-н Тульская обл., адрес рег: 301479, Тульская обл, Плавский р-н, Ивановское-1 д, Шоссейная ул, дом № 4, квартира 2, СНИЛС11896941914, ИНН 713201708267) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - 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.
4	Земельный участок	293 720,90

Оценка стоимости Земельный участок 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 – 293 720,90 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Трусова Николая Викторовича**

**Кайзер Оксана Викторовна**

### Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Плавский, МО Мещеринское, д. Ивановское-1., общая площадь: 1870 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения приусадебного хозяйства, кадастровый номер: 71:17:060303:7.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 23.07.2024 г.	24.06.2024 г.	02.07.2024 г.	08.07.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/teploe/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot_izhs_3614894822">https://www.avito.ru/teploe/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot_izhs_3614894822</a>	<a href="https://www.avito.ru/plavsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3301925357">https://www.avito.ru/plavsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3301925357</a>	<a href="https://www.avito.ru/plavsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2545833651">https://www.avito.ru/plavsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2545833651</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		210 000,00	250 000,00	300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Плавский, МО Мещеринское, д. Ивановское-1.	Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Камынинское, пос. Диктатура, Школьная ул., 7	Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Камынинское, с. Камынино, Советская ул.	Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Молочно-Дворское, д. Петровка
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	1870	1560	1500	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	для ведения приусадебного хозяйства	для ведения приусадебного хозяйства	для ведения приусадебного хозяйства	для ведения приусадебного хозяйства
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		6,00	6,00	6,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		197 400,00	235 000,00	282 000,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	1870	1560	1500	1500
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>126,54</b>	<b>156,67</b>	<b>188,00</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>157,07</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>293 720,90</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>157,07</b>

Приложения к решению об оценке.

**Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми**  
полное наименование органа регистрации прав

25.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-113895568

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что правообладателю Трусов Николай Викторович, дата рождения: 02.05.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7017 № 729871 от 26.05.2017 выдан: 710-040; СНИЛС: 118-969-419 14; адрес места жительства или места пребывания: 301479, Тульская область, р-н. Плавский, д. Ивановское-1, ул. Шоссейная, д. 4, кв. кв 2., в период с 01.01.2021 по 23.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	71:17:030103:3553
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Тульская область, Плавский район, г.Плавск, гаражный массив "район инкубаторной станции", гараж б/н
		Площадь:	23
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.08.2020
		номер государственной регистрации:	71:17:030103:3553-71/056/2020-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 10.08.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:17:030103:406
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства гаража
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Плавский, г. Плавск, МО г. Плавск, гаражный массив "район инкубаторной станции".
		Площадь:	24
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.08.2020
		номер государственной регистрации:	71:17:030103:406-71/056/2020-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 10.08.2020

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 00BB054E7401CB3MD2B3576ACDC0425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

		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:	71:17:060303:6
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения приусадебного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Плавский, МО Мещеринское, д. Ивановское-1.
		Площадь:	2000 +/- 16
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.12.2021
		номер государственной регистрации:	71:17:060303:6-71/056/2021-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, выдан 15.12.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:17:060303:7
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения приусадебного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Плавский, МО Мещеринское, д. Ивановское-1.
		Площадь:	1870 +/- 15
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.12.2021
		номер государственной регистрации:	71:17:060303:7-71/056/2021-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, № б/н, выдан 15.12.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Получатель выписки		Кайзер Оксана Викторовна

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BB054B7401CB34D2B3576ACDC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B054E7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

# Участок 15,6 сот. (ИЖС)

210 000 ₽

13 462 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 958 485-96-83

Написать сообщение

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Денис

Частное лицо

На Авито с октября 2023



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

## Об участке

Площадь: 15.6 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

## Расположение

Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование  
Камынинское, пос. Диктатура, Школьная ул., 7

[Показать карту](#)

## Описание

Продам участок без строений, в жилом посёлке где имеется школа, детский сад, почта, сельхозпредприятие, магазины, фельдшерско-акушерский пункт. Участок ИЖС, все центральные коммуникации (газ, электричество, вода), отлично подходит для проживания или отдыха, до посёлка отличная дорога. Продажа от собственника, документы готовы к сделке.

№ 3614894822 · 24 июня в 21:24 · 73 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 1

# Участок 15 сот. (ИЖС)

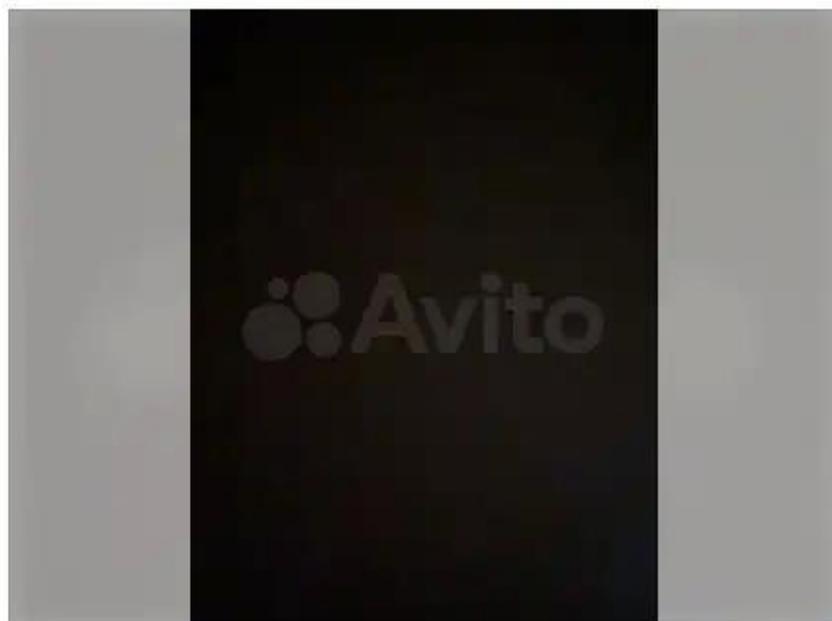
250 000 Р

16 667 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 932 512-46-42

Написать сообщение

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Арам

Частное лицо

На Авито с сентября 2018

A

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

## Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

## Расположение

Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование  
Камынинское, с. Камынино, Советская ул.

Показать карту

## Описание

Продаю ровный земельный участок, вода, свет, газ, всё имеется рядом, рядом с участком церковь, школа, детский сад, магазины, все доступные места, дороги новые асфальтированные, остальное по звонку!

Срочно!

№ 3301925357 · 2 июля в 23:56 · 211 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 2

# Участок 15 сот. (ИЖС)

300 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 906 620-72-02

Написать сообщение

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

сергей

Частное лицо

На Авито с августа 2012

Экоклад: -6,35 тонн CO<sub>2</sub>



Подписаться на продавца

## Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

## Расположение

Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование  
Молочно-Дворское, д. Петровка

Показать карту

## Описание

Продам участок ижс 10 м от трассы м2, подъезд асфальтированный .  
Электричество по границе участка, водопровод на территории. Заезд с трассы с  
двух сторон, полоса разгона, полоса торможения. Отличное место для бизнеса.  
Кафе, стоянка, вышка связи и т. д. Рассмотрю долгосрочную аренду. Без залогов  
и ограничений. Собственник.

№ 2545833651 · 8 июля в 00:25 · 427 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться