

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Курганской области от 02.04.2024 по делу № А34-945/2024 Язовских Сергей Владимирович (25.11.1976г.р., место рожд: с. Вознесенское Далматовский р-н Курганская обл., адрес рег: 640007, Курганская обл, Курган г, Губанова ул, дом № 20, квартира 148, СНИЛС05239260143, ИНН 450119682924) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - 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: 1 250м ² , адрес (местонахождение): ,РОССИЯ,,,Курган г,Зайково мкр,,83,,, кадастровый номер: 45:25:010201:146, доля 1/2	1 596 000,00
Итого		1 596 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 1 250м², адрес (местонахождение): ,РОССИЯ,,,Курган г,Зайково мкр,,83,,, кадастровый номер: 45:25:010201:146 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичного объекта в открытом доступе сети Интернет (Приложение 1 – Объявление о продаже аналогичных объектов). Среднерыночная стоимость – 1 596 000,00 руб.

Оценка стоимости имущества должника произведена с целью установления начальной продажной цены в условиях процедуры реализации имущества гражданина.

Приложение:

1. Объявление о продаже аналогичных объектов

Финансовый управляющий
Язовских Сергея Владимировича

Сергиенко Светлана Данисовна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2426150526	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_2824639333	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_2438954014
Цена продажи	руб.		170 000	190 000	200 000
Размер участка	кв. м.	1 250,00	1 100	1 300	1 300
Стоимость за сотку			155	146	154
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		139,1	131,5	138,5
Условия рынка (время предложения)		Апрель 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		139,1	131,5	138,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		139,1	131,5	138,5
Местоположение		Курганская область, г Курган, севернее микрорайона Зайково, участок 83	Курганская обл., Курган, Обьездная ул.	Курганская обл., Курган, Зайково	Курганская обл., Курган, Зайково, Верная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		139,1	131,5	138,5
Площадь участка	кв. м.	1 250,00	1 100	1 300	1 300
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена	руб./м ²		139,1	131,5	138,5
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. для индивидуального жилищного строительства			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		139,1	131,5	138,5
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	136,4			
Стоимость объекта	руб.	170 000			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	85 000			

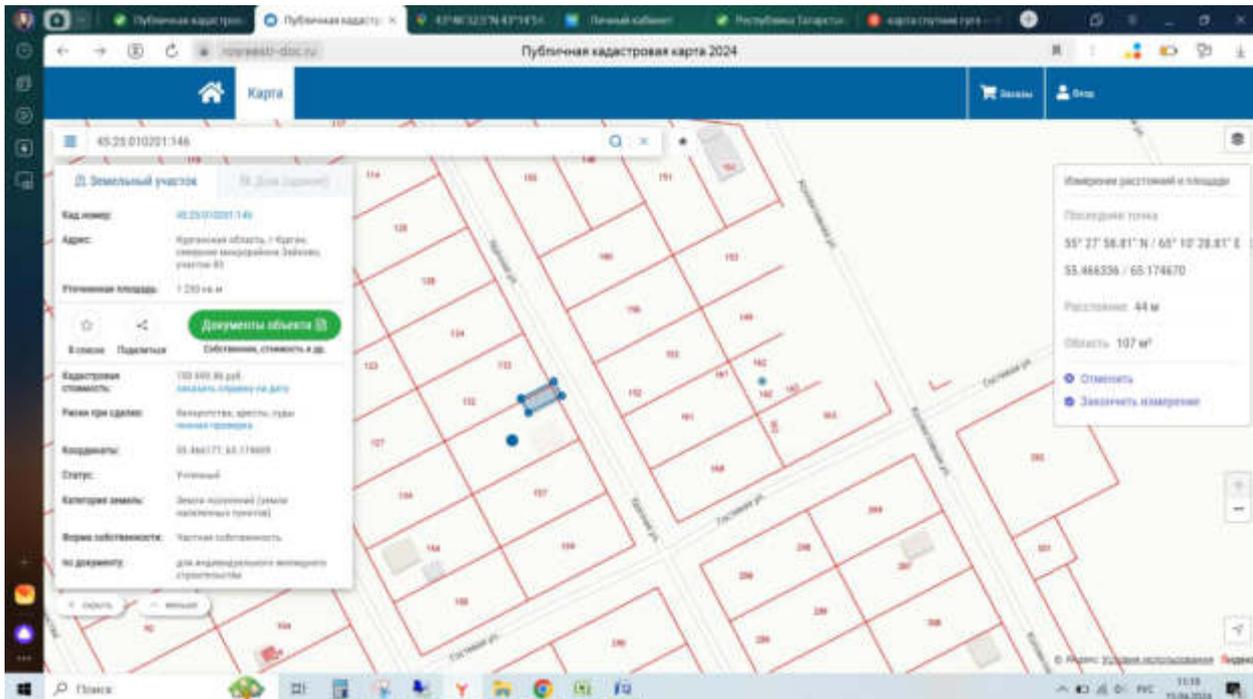
Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_71_s_ot_1764245348	https://www.avito.ru/kurgan/doma_dachi_kottedzhi/dacha_40_m_na_uchastke_10_s_ot_1778614725	https://www.avito.ru/kurgan/doma_dachi_kottedzhi/dom_31_m_na_uchastke_8_s_ot_3547881646
Стоимость (предложения) продажи		1 800 000	1 450 000	900 000
Стоимость 1м ²		33 333	36 250	29 032
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		1 621 800	1 306 450	810 900
Земельный участок, кв. м.	1 250	710	1 000	800
Корректировка на площадь з.у., руб.		-96 818	-136 364	-109 091
Скорректированная стоимость, руб.		1 524 982	1 170 086	701 809
Стоимость 1м ²		28 240	29 252	22 639
Адрес	Курганская область, г Курган, севернее микрорайона Зайково, участок 83	Курганская обл., Кетовский р-н, пос. сельского типа Введенское	Курганская обл., Курган, садовое товарищество Западное	Курганская обл., Курган, СНТ Земляничная поляна, 291
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Апрель 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	107,0	54,0	40,0	31,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Шлакобетонные	Бревно	Брус	Бревно
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
Корректировка на процент готовности, %		0,00	0,00	0,00
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие бани, %		0	0	0
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на качество подъезда, %		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		28 240	29 252	22 639
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	26 711			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	2 858 000,00			

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Корректировка на незарегистрированное право собственности и услуги кадастрового инженера, руб.**	-7 000,00			
Рыночная стоимость здания с учетом государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности, руб.	2 851 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	170 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	3 021 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	1 511 000,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли земельного участка, руб.	85 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	1 596 000			

Правоустанавливающие документы



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3739552691

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:25:010201:146

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	45:25:010201
Дата присвоения кадастрового номера	25.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Курганская область, г. Курган, севернее микрорайона Зайново, участок 83
Площадь, м²	1250. Уточненная площадь, погрешность 12,0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	150690,86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Федотова Ирина Владимировна
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	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Язовских Сергей Владимирович



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:25:010201:146

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Язовович Сергей Владимирович, 25.11.1976, РОССИЯ, СНИЛС 052-392-601 43, Паспорт гражданина Российской Федерации 37 01 280018 выдан 08.01.2002 УВД гор. Кургана</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 45:25:010201:146-45/016/2017-2, 20.09.2017</p> <p>Документы-основания: Постановление Администрации города Кургана 6752 31.08.2017</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость, действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
	<p>Правообладатель (правообладатели): Язовович Марина Викторовна, 07.01.1976</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 45:25:010201:146-45/016/2017-1, 20.09.2017</p> <p>Документы-основания: Постановление Администрации города Кургана 6752 31.08.2017</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость, действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного</p>



Лист 2 из 3.

Данные актуальны на 18.01.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	45:25:010201:146
Сведения о правах	участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, представленные 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



Лист 3 из 3.

Данные актуальны на 18.01.2024

Снимки предложений аналогов

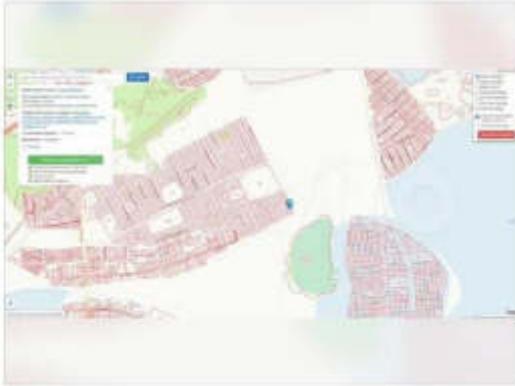
avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_2426150526

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Куплю > Поселеный ИЖС

Участок 11 сот. (ИЖС)

170 000 ₽
15 455 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



8 909 148-89-81

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Там участок? Когда можно посмотреть?

Виктор Николаев
Частное лицо
На Avito с мая 2022

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расположение

Курганская обл., Курган, Обьездный ул. [Показать карту](#)

Описание

Продам участок под ИЖС 11 соток. Участок по крайней улице, не далеко от будущей дороги. Между Зайково и СНТ Западный, можно доехать через снт. Электричество по улице проведена. Там участок.

№ 2426150526 - 26 марта в 09:04 - 937 просмотров (11 страниц) [Позвонить](#)

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

190 000 Р

14 076 ₽ за сотку

8 938 813-30-53

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Менделеев Сухонов

Частное лицо
на Avito с мая 2021



Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 13 сот.

Расположение

Курганская обл., Курган, Зайково

Показать карту

Описание

Продам земельный участок в микрорайоне Зайково, по границе участка проходит газовая труба, возможен торг.

№ 2824639333 23 марта в 12:41 576 просмотров (+0 реплай)

Показать все

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Курган > Поселки (ИЖС)

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



200 000 Р

19 885 Р за сотку

8 909 148-51-95

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Сайт проверен?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ветеран

Частный лиц. на Авито с ноября 2014

Сколько: -90 и 00



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Плщадь: 13 сот.

Расположение

Курганская обл., Курган, Зайково, Вернее ул.

[Показать карту*](#)

Описание

Продам (200000 руб.) или обменю на автомобиль (230000 руб.) участок, поселок Зайково, (напротив поселка Изумрудный), 13 соток. Электрические столбы возле участка.

№ 2438954014 4 апреля 12:01 567 просмотров (1-й заезд)

Пожалуйста

Дом 54 м² на участке 7,1 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Кол-во комнат: 4
 Площадь дома: 54 м²
 Площадь участка: 71 сот.
 Этажей в доме: 1
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
 Год постройки: 1979
 Материал стен: кирпич
 Терраса или веранда: есть
 Санузел: в доме

Коммунальные: электричество, газ, канализация
 Ремонт: косметический
 Парковка: парковочное место
 Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
 Инфраструктура: магазин, детский сад, школа
 Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Курганская обл., Катавский р-н, пос. сельского типа Введенское

Показать карту

1 800 000 Р

33 553 Р за м²
 В ипотеку от 18 578 руб/мес.
[Посчитать ипотеку](#)

8 933 402-24-08

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгуем вместе?

Когда можно посмотреть?

Анастасия
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2018
 Звонки: -11 из 100

Пополнить на продавца

Описание

Продаю 1/2 дома, 4 комнаты и кухня, сан. узел с душевой кабиной. Водонагреватель на 80л. В гостиной напольный потолок. Стены ровные, обои глянцевые. Заведен газ в дом - на полу. Новые крыша, пластиковые окна. Земля плодородит, имеются насаждения (яблоня, вишня, крыжовник). Ходит маршрутный автобус, городской - 24 - (378) - (32рубля). В поселке есть школа, детский сад. Пос. в 5 км минутами ходьбы. Возможен обмен на квартиру. Подробнее по телефону.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 800 000 Р	540 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Банк ВТБ	17,1% (17,4% с учетом скидок)	18 578 Р
Альфа-Банк	17,6%	19 049 Р

Перейти к ипотеке
 Перейти к ипотеке, не подготавливая документы и без комиссии

№1764245348 - 28 марта в 10:10 - 22823 просмотров (-1 в избранном)

Показать фото

1 800 000 Р

33 553 Р за м²
 В ипотеку от 18 578 руб/мес.
[Посчитать ипотеку](#)

8 933 402-24-08

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгуем вместе?

Когда можно посмотреть?

Анастасия
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2018
 Звонки: -11 из 100

Пополнить на продавца

Готовые и перспективные варианты домов, дач, коттеджей и купити у дачи

Дача 40 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О даче

Количество комнат: 1
Площадь дома: 40 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Материал стен: бревно
Ремонт: дизайнерский

Расположение

Курганская обл., Курган, садовое товарищество Западное [Показать карту](#)

1 450 000 Р

30 250 Р за м²
В ипотеку от 14 597 Р/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 933 402-49-83

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? [Торг уместен?](#)

Когда можно посмотреть?

История

Частное лицо
На Авито с октября 2016

Знакомый: 4,12 млн. руб.

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Описание

Породим дачу без дома, имеется большая баня с комнатой отдыха на втором этаже, зона отдыха с беседкой, детская площадка, большой гараж с подвалом, старая постройка с русской печью, одна теплица и три метровых колодца + скважина для полива воды не кончается, все насаждения плодово-ягодных культур, газ по улице, свет проведен.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 450 000 Р	435 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ	Альфа-Банк	Росбанк
17,1% 17,4% 14 597 Р	17,6% 14 967 Р	18,7% 15 814 Р

[Перейти к выбору](#)

Получите ипотеку, не оплачивая ни копейки за услуги брокера

№ 1778614725 - 8 апреля в 14:42 - 8524 просмотров (1-5 человек)

[Показать фото](#)

1 450 000 Р

30 250 Р за м²
В ипотеку от 14 597 Р/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 933 402-49-83

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? [Торг уместен?](#)

Когда можно посмотреть?

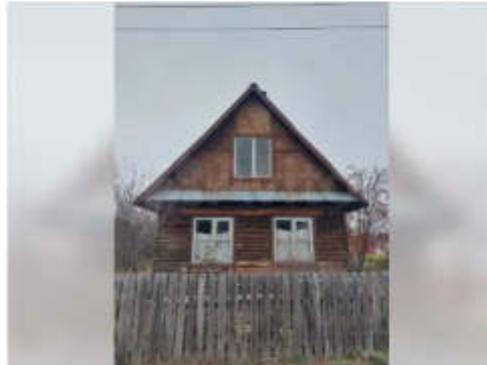
История

Частное лицо
На Авито с октября 2016



Дом 31 м² на участке 8 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



О доме

- Количество комнат: 2
- Площадь дома: 31 м²
- Площадь участка: 8 сот.
- Этажей/зданий: 1
- Для отделки: Ванная, сауна
- Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
- Под застройку: 2016
- Материал стен: брус
- Санузел: на улице
- Коммуникации: электричество
- Ремонт: требует ремонта
- Парковка: парковочное место
- Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
- Инфраструктура: магазин
- Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Курганская обл., Курган, СНТ Земельная дачная, 297 [Показать карту*](#)

900 000 Р

29 032 Р за м²
 8 ипотеки от 9 813 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 965 755-39-76

Написать сообщение

Отправить в личные сообщения

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы?

Заг. участок?

Когда можно посмотреть?

Информация

Частное лицо
 На Avito с октября 2018

Документы: ИЖС, СО



4 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается дом рядом с трассой в 10 минут, удобное местоположение. Светлый дом 31м² из бруса на фундаменте, внутри есть печь с плитой, проведено электричество, неровная отделка. Недалеко остановка, ходят городские автобусы, хорошая дорога, городская тротуарка. В собственности есть газ, магазин, охрана, асфальт дороги, чистая дорога зимой. Много кто жмет крутой год! Бани 12м² на фундаменте, поставлен пол, сделан фундамент под лентку. Заполн с особыми свойствами, отлично растут ягоды и плодовые деревья. На участке взрослые яблони, сливы, вишня, малина, смородина, крыжовник, клубника. Размер участка 8 соток для равномерного ухода огорода. Не затопляемый участок, на болоте, высокое место. В отдалении от трассы, машины не слышно. Вода не глубоко, пугивает. В собственности. Разумный торг.

Ипотека со скидкой на Avito

Сумма займа: 900 000 Р X | Первый взнос: 270 000 Р X | Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Банк ВТБ	17,1%	9 879 Р
Альфа-Банк	17,6%	10 129 Р
Росбанк	18,7%	10 705 Р

Перейти к ипотеке

Получить ипотеку со скидкой на Avito

900 000 Р

29 032 Р за м²
 8 ипотеки от 9 813 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 965 755-39-76

Написать сообщение

Отправить в личные сообщения

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы?

Заг. участок?

Когда можно посмотреть?

Информация

Частное лицо
 На Avito с октября 2018

Документы: ИЖС, СО



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Фотографии

