

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 12.03.2024 по делу № А53-44202/2023 Бобров Анатолий Анатольевич (15.04.1964г.р., место рожд: гор. Бузулук Оренбургской обл., адрес рег: 346782, Ростовская обл, Азов г, Привокзальная ул, дом № 31, квартира 64, СНИЛС02861538966, ИНН 614004836808) (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: 61:45:0000350:8089, общая площадь: 577,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства, адрес: Ростовская область, г. Азов, СНТ "Мичуринец-3", участок № 4577, доля: 100. Дата оценки: 10.07.2024г.	321 100,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 61:45:0000350:8089, общая площадь: 577,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения садоводства, адрес: Ростовская область, г. Азов, СНТ "Мичуринец-3", участок № 4577, 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 – 321 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Боброва Анатолия Анатольевича**

**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/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4329904953	https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._snt_dnp_4578410382	https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._snt_dnp_4078620074
Стоимость кв.м		420 000	350 000	250 000
Общая площадь, кв.м	577,0	600	570	480
Стоимость, руб./кв.м		700,00	614,04	520,83
Адрес	Ростовская область, г. Азов, СНТ "Мичуринец-3", участок № 4577	Ростовская обл., Азов, 2-й Линейный пер.	Ростовская обл., Азов, мкр-н Мичуринец-3, 3733	Ростовская обл., Азов, Виноградная ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		700,00	614,04	520,83
Дата действия цены	10.07.2024г.	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		700,00	614,04	520,83
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,91	0,91	0,91
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		637,00	558,78	473,96
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		637,00	558,78	473,96
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		637,00	558,78	473,96
Общая площадь, кв.м	577,0	600,0	570,0	480,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		637,00	558,78	473,96
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		637,00	558,78	473,96

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>
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		637,00	558,78	473,96
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		637,00	558,78	473,96
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		637,00	558,78	473,96
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		212,33	186,26	157,99
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	556,58			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	321 100			

Копии предоставленных документов

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ростовской области
 полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.07.2024, поступившего на рассмотрение 06.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
08.07.2024г. № КУВН-001/2024-177193248			
Кадастровый номер:	61:45:0000350:8089		
Номер кадастрового квартала:	61:45:0000350		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.04.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, г Азов, СНТ "Мичуринец-3", участок № 4577.		
Площадь:	577 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб.:	305117.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:45:0000350:141		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения садоводства		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.04.2009		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
08.07.2024г. № КУВН-001/2024-177193248			
Кадастровый номер:	61:45:0000350:8089		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кудашева Елизавета Владимировна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
08.07.2024г. № КУВН-001/2024-177193248			
Кадастровый номер:		61:45:0000350:8089	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Боброва Людмила Васильевна, 22.11.1966, Россия, Ростовская область, г. Азов, РОССИЯ, СНИЛС 029-652-272 69 паспорт гражданина Российской Федерации серия 60 12 №113691, выдан 26.12.2011, Отдел УФМС России по Ростовской области в городе Азове Ростовская обл., г. Азов, ул. Кирова, дом №279
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61-61-02/092/2009-338 07.01.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
08.07.2024г. № КУВН-001/2024-177193248			
Кадастровый номер:		61:45:0000350:8089	
11	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
08.07.2024г. № КУВИ-001/2024-177193248			
Кадастровый номер:		61:45:0000350:8089	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
08.07.2024г. № КУВИ-001/2024-177193248							
Кадастровый номер:				61:45:0000350:8089			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	1°39.0'	27.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	1°25.5'	2.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	91°40.0'	19.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	181°43.1'	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	61:45:0000350:3338	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, р-н. Первомайский, ул. Белорусская, д. 82/52
6	1.1.5	1.1.6	181°37.7'	27.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.1	271°38.2'	19.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
----------------------	-----------------------------	-------------------	-------------------------

08.07.2024г. № КУВН-001/2024-177193248	
Кадастровый номер:	61:45:0000350:8089

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	405470.43	1407830.58	Долговременный межевой знак	0.1
2	405497.85	1407831.37	Временный межевой знак	0.1
3	405499.86	1407831.42	Долговременный межевой знак	0.1
4	405499.29	1407851.02	Долговременный межевой знак	0.1
5	405497.29	1407850.96	Временный межевой знак	0.1
6	405469.87	1407850.18	Долговременный межевой знак	0.1
1	405470.43	1407830.58	Долговременный межевой знак	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ