

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 25.04.2024 по делу № А83-3264/2024 Жиряков Александр Николаевич (05.07.1974г.р., место рожд: с. Партизанское Симферопольский р-н Крымская обл. УССР, адрес рег: 297566, Крым Респ, Симферопольский р-н, Партизанское с, Ленинского Комсомола ул, дом № 7, квартира 13, СНИЛС18200839752, ИНН 910914722151) (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.
1	Земельный участок, площадь: 10 800м ² , адрес (местонахождение): Республика Крым, Симферопольский район, на территории Перовского сельского совета, лот №3, участок №25, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:12:132401:1171	176 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 10 800м², адрес (местонахождение): Республика Крым, Симферопольский район, на территории Перовского сельского совета, лот №3, участок №25, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, кадастровый номер: 90:12:132401:1171 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 – 176 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Жирякова Александра
Николаевича

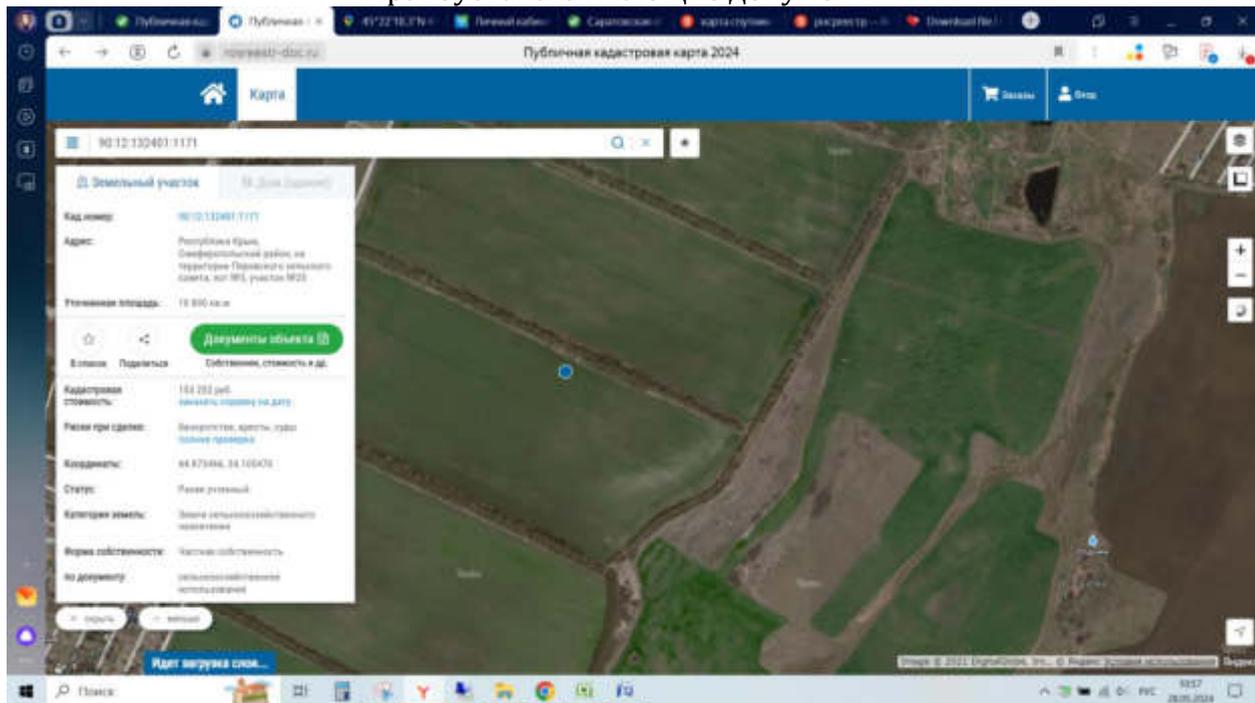
Кайзер Оксана Викторовна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_272_ga_snt_dnp_2241735603	https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_277_ga_snt_dnp_3467216405	https://www.avito.ru/oktyabrskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_3312988460	https://www.avito.ru/gvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18022_ga_snt_dnp_3552491458
Цена продажи	руб.		500 000	580 000	350 000	265 000
Размер участка	кв. м.	10 800,00	27 200	27 000	21 000	18 000
Стоимость за сотку			18,4	21,5	16,7	14,7
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		16,5	19,3	15,0	13,3
Условия рынка (время предложения)		Май 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		16,5	19,3	15,0	13,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		16,5	19,3	15,0	13,3
Местоположение		Республика Крым, Симферопольский район, на территории Перовского сельского совета, лот №3, участок №25	Республика Крым, Симферопольский р-н, Новоандреевское сельское поселение	Республика Крым, Симферопольский р-н, Новоандреевское сельское поселение, с. Новоандреевка	Республика Крым, Симферопольский р-н, Новоандреевское сельское поселение	Республика Крым, Симферопольский р-н, Гвардейское сельское поселение
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		16,5	19,3	15,0	13,3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь участка	кв. м.	10 800,00	27 200	27 000	21 000	18 000
Корректировка	%		0,00	0,00	6,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		16,5	19,3	15,9	13,3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства				
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		16,5	19,3	15,9	13,3
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	16,3				
Стоимость объекта	руб.	176 000				

Правоустанавливающие документы



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздел №
01.03.2018	1
Кадастровый номер:	90:12:132401:1171
Номер кадастрового квартала:	90:12:132401
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 0124785400-24-001-0937
Адрес:	Республика Крым, Симферопольский район, на территории Перовского сельского совета, лот №3, участок №25
Площадь:	10800 +/- 36 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	255528
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	сельскохозяйственное использование
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Жирков Александр Иванович
Главный специалист	Е.М.Ефремов



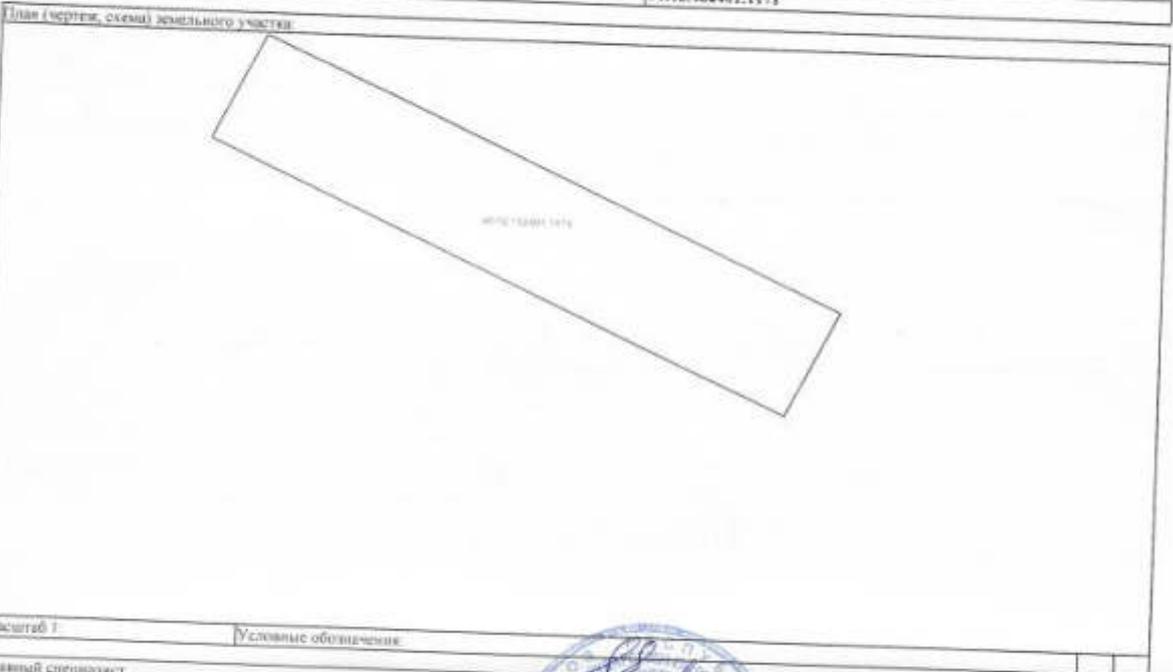
Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов
01.03.2018			Всего листов выписки
Кадастровый номер		90:12:132401:1171	

1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Жарков Александр Николаевич, 05.07.1974 год рождения. Место рождения: с. Партизанское Свердловского р-на Крымской обл. УССР. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 66 14 № 754045, дата выдачи: 01.04.2014 г. Орган, выдавший документ: Федеральная миграционная служба.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	собственности, 90:12:132401:1171-90/090/2018-1, 01.03.2018 г.
3. Документ(ы)-основание	3.1	Государственный акт на право собственности на земельный участок серии ЯД №615974 от 29.10.2008 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1.1.		
вид:		Аренда
дата государственной регистрации:		01.03.2018
номер государственной регистрации:		90:12:132401:1171-90/090/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 01.03.2018 г. по 15.12.2030 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Юника" ИНН 9109007794, ОГРН 1149102172636.
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 15.12.2015 г. Дата регистрации: 01.03.2018 г. Номер регистрации: 90:12:132401:1171-90/090/2018-2.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют

Главный специалист	Е.М.Ефремов
<small>Подпись ответственного исполнителя</small>	<small>Подпись, фамилия</small>



Земельный участок			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	
01.03.2018		Всего разделов	Всего листов выписки
Кадастровый номер		90:12:132401:1171	



Масштаб 1	Условные обозначения
Главный специалист	
Е.М. Ефремов	



Снимки предложений аналогов

avito.ru/gvardeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_272_ga_snt_dnp_2241735603

AVITO 100% защита сделки 1 блок по объявлению

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

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку

500 000 Р
 1888 ₽ за сотку
 В ипотеку от 0% на 888 тысяч
[Посмотреть оферту](#)

8 981 303-21-08

Написать сообщение
 Отправить за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Агентство
 На Avito с сентября 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контакты: Имя: Валерий

Об участке
 Площадь: 272 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
 Республика Крым, Симферопольский р-н, Новоандреевское сельское поселение [Показать карту*](#)

Описание
 Продается участок в с.Новоандреевка, назначение сельскохозяйственное использование 2,72 гектара
 90/12/100401/662 торг, собственник.

№ 2241735603 - 10 мая в 21:10 - 900 просмотров (10 секунд) [Пожаловаться](#)

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

Участок 2,77 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сохранить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 277 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Крым, Симферопольский р-н, Новоандреевское сельское поселение, с. Новоандреевка

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок 2,7 га в селе Новоандреевка Симферопольского района для ведения сельскохозяйственной деятельности. Район активно развивается. Инфраструктура: удобная транспортная развязка.

Все документы проверены и готовы к сделке.
ЗВОНИТЕ, отвечу на все Ваши вопросы и организирую показ.
Звоните!

580 000 Р

2 094 ₽ за сотку
В ипотеку от 0% до 0,2% фикс.
[Посмотреть сайт](#)



8 918 944-90-76

[Написать сообщение](#)

Отправит около 30 секунд

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продажа?](#)

[Есть участок?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Центр недвижимости "СК" Агентство

[Документы проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

контактное лицо:
Светлана Поповичева

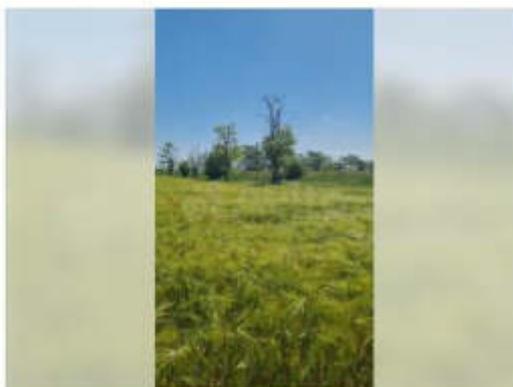
№ 3467216405 · 22 мая в 21:09 · 229 просмотров (1 в избранном)

[Пожаловаться](#)

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

Участок 2,1 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сбросить Добавить заметку



350 000 Р

1 657 ₽ за сотку

8 989 830-23-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
на Avito с декабря 2021

Земля: -1447 000

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 210 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Крым, Симферопольский р-н, Новоандреевское сельское поселение

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок земли сельскохозяйственного назначения площадью 2,1 га. Участок ровный, прямоугольной формы, расположен вдоль дороги между Новоандреевкой и Харитоновой. Вдоль участка проходит ЭЛЕКТРИЧЕСТВО и ГАЗ. Есть возможность строительства дачи! Хорошая земля и близкое расположение к городу. Смежный участок такой же площади тоже продается.

№ 3312988460 3 июля 14:31 85% просмотрено (+1 изобр.)

Позвонить

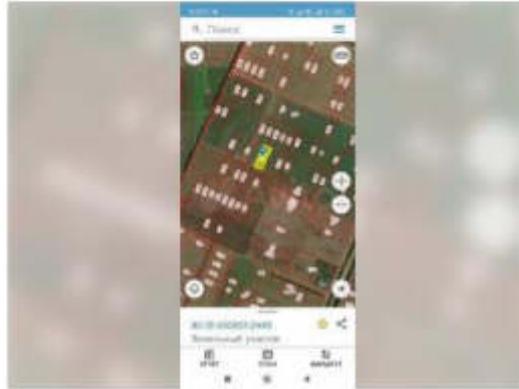
Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 180,22 га (СНТ, ДНП)

265 000 Р

1% от суммы

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заветку](#)



8 918 960-10-87

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

[Здравствуйте!](#)

[Есть вопросы?](#) [Есть ответы?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Вопросы](#)

Частное лицо
На Авито с апреля 2021

[Оценки: 377 из 500](#)



[В объявлении пользователь](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 18022 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Крым, Симферопольский р-н, Гвардейское
сельское поселение

[Показать карту*](#)

Описание

1,8 га, все документальность, миниваном.

№ 3552491458 - 11 мая в 13:44 - 384 просмотра (10 секунд)

[Пожалуйста](#)