

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.04.2024 по делу № А56-111501/2023 Сулова Ирина Анатольевна (Полякова Ирина Анатольевна) (14.09.1978г.р., место рожд: гор. Ленинград, адрес рег: 198328, Санкт-Петербург г, Доблести ул, дом № 17, корпус 2, квартира 232, СНИЛС11350027088, ИНН 780525387125) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - 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: 22:48:040301:74, общая площадь: 2 400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Алтайский край, район Тогульский, с. Старый Тогул, ул. Советская, дом 65, доля: 100. Дата оценки: 31.05.2024г.	129 900,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 22:48:040301:74, общая площадь: 2 400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Алтайский край, район Тогульский, с. Старый Тогул, ул. Советская, дом 65, 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 – 129 900,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Сусловой Ирины Анатольевны**

**Мякишкова Юлия Николаевна**

**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/nalobiha/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_3931950136">https://www.avito.ru/nalobiha/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_3931950136</a>	<a href="https://www.avito.ru/biysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_3779055006">https://www.avito.ru/biysk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_3779055006</a>	<a href="https://www.avito.ru/biysk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1347399483">https://www.avito.ru/biysk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1347399483</a>
Стоимость кв.м		230 000	250 000	100 000
Общая площадь, кв.м	2 400,0	4500	4000	1500
Стоимость, руб./кв.м		51,11	62,50	66,67
Адрес	Алтайский край, район Тогульский, с. Старый Тогул, ул. Советская, дом 65	Алтайский край, Косихинский р-н, с. Налобиха	Алтайский край, Зональный р-н, с. Шубенка, Молодёжная ул.	Алтайский край, Бийский р-н
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		51,11	62,50	66,67
Дата действия цены	31.05.2024г.	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>		51,11	62,50	66,67
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		47,53	58,13	62,00
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>		47,53	58,13	62,00
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>		47,53	58,13	62,00
Общая площадь, кв.м	2 400,0	4 500,0	4 000,0	1 500,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	0,957
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		47,53	58,13	59,33
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		47,53	58,13	59,33
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		47,53	58,13	59,33

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		47,53	58,13	59,33
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>		47,53	58,13	59,33
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	1	2
Весовые коэффициенты		2/5	2/5	1/5
Значение, рублей		19,01	23,25	11,87
<b>Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>54,13</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>129 900</b>			

Копии предоставленных документов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Идентификационный номер государственного реестра недвижимости: \_\_\_\_\_

Идентификационный номер государственного реестра недвижимости: \_\_\_\_\_

**Земельный участок**

(код объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
02.07.2020				
Кадастровый номер	22:48:040301:74			

Номер кадастрового квартала	22:48:040301
Дата присвоения кадастрового номера	20.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер: 22:48:040301:0074
Адрес	Российская Федерация, Алтайский край, район Тогульский, с. Старый Тогул, ул. Советская, дом 65
Площадь	2400 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	206208
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о наличии обременения	Сведения об объекте недвижимости: "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Граница земельного участка соответствует с требованиями земельного законодательства
Подготовитель выписки	Сведения о государственной регистрации прав: отсутствуют
Главный специалист - эксперт	И.Н. Вальтер

Раздел 2

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

Идентификационный номер государственного реестра недвижимости: \_\_\_\_\_

Идентификационный номер государственного реестра недвижимости: \_\_\_\_\_

**Земельный участок**

(код объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
02.07.2020				
Кадастровый номер	22:48:040301:74			

1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Сулова Ирина Анатольевна, 14.09.1978 год рождения. Место рождения: гор. Ленинград. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 40 06 № 994822 код подразделения 782-607, дата выдачи: 29.09.2006 г. Орган, выдавший документ: 7 Отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. собственность, 22:48:040301:74-22/002/2020-3, 02.07.2020 г.
3. Документ-основания	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 30.06.2020 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
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 - эксперт	И.Н. Вальтер

## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/nalobiha/zemelnye\_uchastki/uchastok\_45\_sot\_izhs\_3931950136


збранного | Публичная кадаст... | Личный кабинет | Публичная кадаст... | Саратовская облас... | Яндекс Карты — т... (395)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 45 сот. (ИЖС)

230 000 ₽  
5 111 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 987 132-83-40

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуем участок? | Когда можно посмотреть?

**Динар**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2012  
Завершено 13 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 45 сот. | Расстояние до центра города: 2 км

### Расположение

Алтайский край, Косихинский р-н, с. Налобиха [Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок в с. Налобиха, в 250 м от озера  
Площадь 45 соток  
Можно разделить на три отдельных участка по 15 соток  
Можете рассмотреть как для строительства для себя, так и для дальнейшей перепродажи.  
Кадастровый номер 22-19-070003-456  
ВРИ (вид разрешенного использования): личное подсобное хозяйство (почти все как у ИЖС, номожно вести свое хозяйство, плюс налог на землю меньше)

№ 3931950136 - 13 мая в 18:06 - 57 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

100 000 ₽

6 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 960 954-43-17

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

**Вера**  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2013  
Эквивалент: -78 кг CO<sub>2</sub>



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

#### Расположение

Алтайский край, Бийский р-н

[Показать карту](#)

#### Описание

ПРОДАЖА!! ОБМЕН!!! Любый Ваш Вариант! земельный участок 15 сот. под ИЖС. с. Малоенисейское, ул. Зеленая, 58А. Рядом лес, река, участок не топит, находится на возвышенности, ровный, удобный подъезд с двух сторон. Проведено электричество 3 фазы 380Вт. Документы в порядке, имеется разрешение на строительство. Асфальтированный подъезд, березовая роща. Земля находится в аренде на 48 лет, зарегистрирована в Росреестре.

№ 1347399483 · 17 мая в 20:16 · 5596 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)