

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 16.11.2023 по делу № А47-12568/2023 Наркевич Сергей Иванович (03.06.1976г.р., место рожд: с. Ново-Малиновка Чериковский района Могилевская область, адрес рег: 461801, Оренбургская обл, Грачевский р-н, Грачевка с, Строителей ул, дом № 30, квартира 1, СНИЛС05627330958, ИНН 562700609668) (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: 1 200м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Оренбургская область, Грачёвский район, с. Грачёвка, улица Грачевская, д. 32, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 56:10:0313008:59, доля 1/5	45 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 1 200м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Оренбургская область, Грачёвский район, с. Грачёвка, улица Грачевская, д. 32, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 56:10:0313008:59 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 – 45 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Наркевича Сергея Ивановича**

**Кайзер Оксана Викторовна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3493390215">https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3493390215</a>	<a href="https://www.avito.ru/koltubanovsky/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2439616_157">https://www.avito.ru/koltubanovsky/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2439616_157</a>	<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_40068175_70">https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_40068175_70</a>	<a href="https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_22844055_85">https://www.avito.ru/buzuluk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_22844055_85</a>
Цена продажи	руб.		400 000	230 000	395 000	250 000
Размер участка	кв. м.	1 200	2 000	1 300	2 000	1 000
Стоимость за сотку			200,0	176,9	197,5	250,0
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	159,2	177,8	225,0
<b>Условия рынка (время предложения)</b>		Май 2024г.	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 <sup>2</sup>		180,0	159,2	177,8	225,0
<b>Вид права</b>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	0
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	159,2	177,8	225,0
<b>Местоположение</b>		Оренбургская область, Грачёвский район, с. Грачёвка, улица Грачевская, 32	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Сухореченский сельсовет, с. Сухоречка, Тримихайловская ул.	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, сельское поселение Берёзовский сельсовет, с. Берёзовка	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Лисьепольянский сельсовет, с. Покровка	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, сельское поселение Елховский сельсовет, с. Воронцовка
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	159,2	177,8	225,0
<b>Площадь участка</b>	кв. м.	1 200	2 000	1 300	2 000	1 000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	159,2	177,8	225,0

<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>	<i>Аналог 4</i>
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		180,0	159,2	177,8	225,0
<i>Физические характеристики</i>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		180,0	159,2	177,8	225,0
<b>Выводы:</b>						
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>185,50</b>				
Стоимость объекта	руб.	<b>223 000</b>				
Стоимость 1/5 доли объекта	руб.	<b>45 000</b>				

## Правоустанавливающие документы

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3849124914

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	56:10:0313008:59
<b>Сведения об основных характеристиках объекта</b>	
Номер кадастрового квартала	56:10:0313008
Дата присвоения кадастрового номера	27.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Оренбургская область, Грачевский район, с. Грачевка, улица Грачевская, 32
Площадь, м <sup>2</sup>	1200, Уточненная площадь, погрешность 12.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земля населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	171540
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	Локтина 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	НАРКЕВИЧ СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 14.02.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3849124914

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	56:10:0313008:59
<b>Сведения о зарегистрированных правах</b>	
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Наркевич Елена Сергеевна, 09.07.2003 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 56-56-18/019/2013-038, 18.06.2013 Документы-основания: Постановление 372 п 16.04.2013 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Наркевич Екатерина Юнусовна, 02.05.1981 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 56-56-18/019/2013-038, 18.06.2013 Документы-основания: Постановление 372 п 16.04.2013 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Наркевич Сергей Иванович, 03.06.1976, Российская Федерация, СНИЛС 056-273-309 58, Паспорт гражданина Российской</p>



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 14.02.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	56:10:0313008:59
Сведения о правах	<p>Федерации 53 01 717986 выдан 07.10.2002 ОВД Грачевского района Оренбургской области                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 56-56-18/019/2013-038, 18.06.2013                  Документы-основания: Постановление 372 п 16.04.2013                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее                  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют                  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют                  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют                  Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Нарезвин Кирилл Сергеевич, 20.02.2001                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 56-56-18/019/2013-038, 18.06.2013                  Документы-основания: Постановление 372 п 16.04.2013                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее                  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют                  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют                  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют                  Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Нарезвин Александра Сергеевна, 15.02.2010                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/5, 56-56-18/019/2013-038, 18.06.2013</p>



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 14.02.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	56:10:0313008:59
Сведения о правах	<p>Документы-основания: Постановление 372 п 16.04.2013                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее                  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют                  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют                  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют                  Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные 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 4 из 4

Данные актуальны на 14.02.2024

Снимки предложений аналогов

avito.ru/buzuluk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_izhs\_3493390215

### Участок 20 сот. (ИЖС)

400 000 Р  
20 000 Р за сотку

8 987 790-95-34

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Есть вопросы? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ваш Метраж - агентство недвижимости. Агентство на Avito с марта 2016. [Решение проблемы](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Менеджер

**Об участке**

Площадь: 20 сот.      Расстояние до центра города: 11 км

**Расположение**

Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Суворовенский сельсовет, с. Сухоречка, Трехкопильская ул. [Показать карту](#)

avito.ru/buzuluk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_izhs\_3493390215

### Расположение

Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Суворовенский сельсовет, с. Сухоречка, Трехкопильская ул. [Показать карту](#)

### Описание

с. Сухоречка Бузулукский район, ул. Трехкопильская 73, продам отличный земельный участок площадью 20 соток. Кадастровый номер участка: 56-08-2301001-17 по нему сможете определить точное расположение участка на публичной кадастровой карте.

Участок ровной прямоугольной формы, полностью не застроенной улицей между жилыми домами. Отличный подъезд к участку с трассы (отсыпан щебнем, доступ круглый год).

На участке все коммуникации: газ, свет, центральная вода (свой колодец выложен уже на участке преле).

Идеальное место для строительства вашего дома! Цена: 400 000 рублей. Можно по ипотеке, ипотеку одобрим у нас в офисе. Оперативный показ по предварительной договоренности! Звоните!

№ 3493390215: 16 мая в 22:05. 162 просмотра (+0 человек) [Показать все](#)

400 000 Р  
20 000 Р за сотку

8 987 790-95-34

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ваш Метраж - агентство недвижимости. Агентство на Avito с марта 2016. [Решение проблемы](#)



### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заветку

230 000 Р

15 сот. ИЖС



8 901 945-79-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лента

Частное лицо  
На Avito с мая 2021



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 30 км

#### Расположение

Оренбургская обл., Бузулукский р-н, сельское поселение  
Берёзовский сельсовет, с. Берёзовка

Показать карту

#### Описание

Продам участок 15 сот. с. Берёзовка,  
ул.Центральная 129,  
возле остановки, напротив Церкви, недалеко школы.  
Подведена вода. Хорошее место для постройки магазина, дачи. Можно разбить  
на 2 участка.

ИП 2439616157 / 1 мая в 20:28. 157 просмотров (+0 человек)

Показать все

## Участок 20 сот. (ИЖС)

395 000 Р

19 700 Р за сотку

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



8 924 035-59-46

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продажа?](#)

[Подр участок?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Виктор

Частное лицо  
На Avito с февраля 2024



[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

### Расположение

Оренбургская обл., Бuzulukский р-н, Лисьяпольский сельсовет, с. Покровка

[Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок с Домиком на сегодняшний день нежилым... его можно поддоминать это у кого как с энтузиазмом... газ свет есть сарайки есть. участок находится на ЦЕНТРАЛЬНОЙ УЛИЦЕ... дорога из города двдильней!! ДОКУМЕНТЫ ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС НА РУКАХ В СОБСТВЕННИК!

№ 4006817570 · 29 мая в 07:29 · 102 просмотра (+3 сегодня)

[Показать фото](#)



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

## Участок 10 сот. (ИЖС)

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



**250 000 Р**

25 000 Р за сотку

8 924 035-59-69

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Тогда участок?

Когда можно посмотреть?

Категория сделки

Частное лицо  
На Авито с января 2020



5 отзывов пользователей

Подписать на продавца

### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

### Расположение

Оренбургская обл., Бuzулукский р-н, с/поселение  
Елховский сельсовет, с. Воронцовка

[Показать карту](#)

### Описание

Продам земельный участок в с. Воронцовка, Бuzулукского района, Оренбургской обл. с видом на пруд, в 10 мин. езды от г. Бuzулук. Рядом находится Бuzулукский бор.

ИД 2284405585 - 28 апреля в 23:01 - 10% просмотра (-2 посетителя)

[Продать сейчас](#)