

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 26.06.2024 по делу № А36-3850/2023 Фурсова Екатерина Сергеевна (23.05.1997г.р., место рожд: гор. Грязи Липецкой обл., адрес рег: 399056, Липецкая обл, Грязинский р-н, Грязи г, Мира ул, дом № 20, СНИЛС16548121673, ИНН 480210271552) (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: 48:02:1042104:454, общая площадь: 570 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, садоводческое объединение некоммерческого партнерства "Заря", участок №2-626, доля: 100. Дата оценки: 30.09.2024г.	103 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 48:02:1042104:454, общая площадь: 570 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, садоводческое объединение некоммерческого партнерства "Заря", участок №2-626, 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 – 103 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Фурсовой Екатерины Сергеевны**

**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/lipetsk/zemelye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1791192906	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2827414846	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3832128555
Стоимость кв.м		130 000	100 000	150 000
Общая площадь, кв.м	570,0	600	600	600
Стоимость, руб./кв.м		216,67	166,67	250,00
Адрес	Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, садоводческое объединение некоммерческого партнерства "Заря", участок №2-626	Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5, 47-я ул. р-н Левобережный	Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5, 39-я ул., 19 р-н Левобережный	Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-4, 8-я линия р-н Левобережный
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		216,67	166,67	250,00
Дата действия цены	30.09.2024г.	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>		216,67	166,67	250,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,90	0,90	0,90
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		195,00	150,00	225,00
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>		195,00	150,00	225,00
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>		195,00	150,00	225,00
Общая площадь, кв.м	570,0	600,0	600,0	600,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		195,00	150,00	225,00
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>		195,00	150,00	225,00

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 садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		195,00	150,00	225,00
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		195,00	150,00	225,00
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	хоз.постройки
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		195,00	150,00	213,75
Кол-во внесенных корректировок		1	1	2
Весовые коэффициенты		2/5	2/5	1/5
Значение, рублей		78,00	60,00	42,75
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	180,75			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	103 000			

Копии предоставленных документов

Межмуниципальный отдел по Долгоруковскому, Волоковскому и Тербунскому районам, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.12.2022г.			
Кадастровый номер:	48:02:1042104:454		
Номер кадастрового квартала:	48:02:1042104		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.1995		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, р-н Грязинский, г Грязи, садоводческое объединение некоммерческого партнерства "Заря", участок №2-626.		
Площадь, м2:	570		
Кадастровая стоимость, руб:	69648.3		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для садоводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Фурсова Екатерина Сергеевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383119209032813983936360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.12.2022г.			
Кадастровый номер:	48:02:1042104:454		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Фурсова Екатерина Сергеевна, 23.05.1997, гор. Грязи Липецкой области, Российская Федерация, СНИЛС 165-481-216 73 паспорт гражданина Российской Федерации серия 42 17 №067248, выдан 08.06.2017, Отделением УФМС России по Липецкой области в Грязинском районе 399056, обл. Липецкая, р-н. Грязинский, г. Грязи, ул. 40 лет Октября, д. 1, к. а, кв. 28
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48:02:1042104:454-48/079/2022-2 06.12.2022 11:21:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 23.11.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383119209032813983936360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.12.2022г.			
Кадастровый номер:		48:02:1042104:454	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383410928028130839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1791192906

кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — тр... (395) Входящие - П... Мои объявления

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

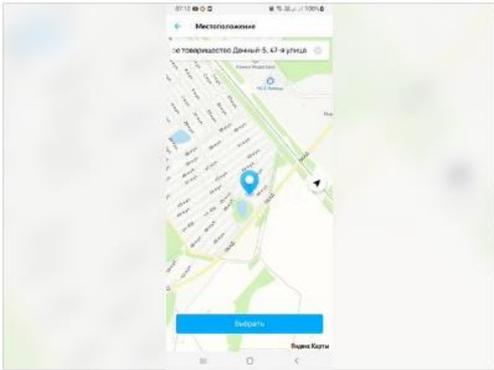
Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

130 000 ₽
21 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 984 239-60-52

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с сентября 2016
Охлажда: -157 кг CO₂

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Липецкая обл., Липецк: садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5, 47-я ул.
р-н Левобережный [Показать карту](#)

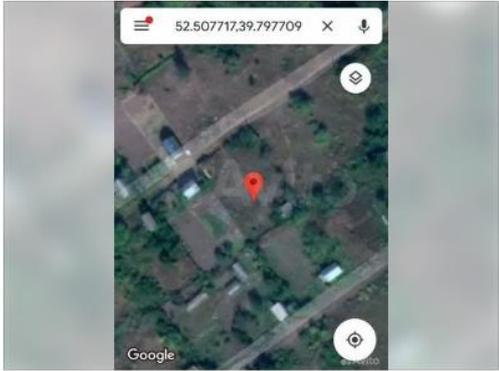
Описание
Продам участок земли. Пишите сообщения в Авито. Без торга.

№ 1791192906 · 24 сентября в 10:35 · 752 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

100 000 Р
16 667 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 906 681-83-21

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Евгений
Частное лицо
На Avito с октября 2013
Документы проверены

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь - 6 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5, 39-я ул., 19
р-н Левобережный

[Показать карту](#)

Описание

Участок ровный, не заросший, электричество рядом.

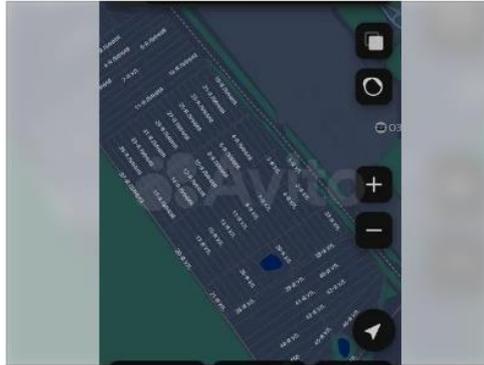
№ 2827414846 - 3 сентября в 16:43 - 490 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

150 000 Р

25 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Яна Мещерякова
Частное лицо
На Авито с января 2017
Документы проверены
Ожидкад: -343 кг СО2



18 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-4, 8-я линия р-н Левобережный

Показать карту

Описание

На участке есть бак для воды, железный контейнер для хранения инструмента, плодовые деревья. Участок долгое время был заброшен, нуждается в обработке. Рядом есть линия электропередач, возможно подключение электричества. В СНТ будет проводиться газ. Есть постоянно живущие соседи. Рядом остановка. Автобус 60, 41 в дачный сезон, 343 в не дачный сезон. без торга

№ 3832128555 - 8 сентября в 22:32 - 587 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться