

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 20.06.2023 по делу № А68-4236/2023 Стегарь Иван Савельевич (03.08.1962г.р., место рожд: гор. Кзыл-Орда Казахской ССР, адрес рег: 301632, Тульская обл, Узловский р-н, Дубовка (квартал 5/15) п, Пролетарская ул, дом № 2, СНИЛС04428695375, ИНН 711700367555) (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, площадь: 600м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 301638, Тульская обл, Узловский р-н, Южный снт, дом № 121, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 71:20:011041:154	59 532,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 600м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 301638, Тульская обл, Узловский р-н, Южный снт, дом № 121, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 71:20:011041:154 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 – 59 532,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Стегаря Ивана Савельевича**

**Мякишкова Юлия Николаевна**

### Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: обл. Тульская, р-н Узловский, с/о "Южный", общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 71:20:011041:154.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 08.07.2024 г.	25.06.2024 г.	12.06.2024 г.	21.06.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_760248659">https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_760248659</a>	<a href="https://www.avito.ru/uzlovaya/zemelnye_uchastki/hastok_6_sot._snt_dnp_2957697643">https://www.avito.ru/uzlovaya/zemelnye_uchastki/hastok_6_sot._snt_dnp_2957697643</a>	<a href="https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_donskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_3982938905">https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_donskoy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_3982938905</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		150 000,00	60 000,00	175 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	обл. Тульская, р-н Узловский, с/о "Южный"	Тульская обл., Узловский р-н, с. Высоцкое, 69	Тульская обл., Узловский р-н, муниципальное образование Каменецкое, сельский пос. Майский	Тульская обл., Узловский р-н, муниципальное образование Смородинское, с. Люторичи
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	600	1500	600	1500
<b>Параметр: категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		6,00	6,00	6,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		141 000,00	56 400,00	164 500,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	600	1500	600	1500
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>94,00</b>	<b>94,00</b>	<b>109,67</b>
			<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>	<b>99,22</b>
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	<b>59 532,00</b>
			<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>	<b>99,22</b>

Приложения к решению об оценке.



**Фото №1.**



**Фото №2.**





Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 2 участка 2	Часть участка участка 1-1	Исторический №	Иной номер участка 1
№ участка		71 20-01/04-1/01	
01	Права собственности в отношении объекта недвижимого имущества (земельного участка, государственного земельного участка) и ограничение в отношении земельного участка, государственного земельного участка или объекта недвижимости	ограничение	
02	Сделки в отношении государственного земельного участка, государственного земельного участка или государственного земельного участка, государственного земельного участка или государственного земельного участка	ограничение	

ДОСТУПНО ТЕЛЕФОНАМ  
 УВЕДОМЛЕНИЕ  
 Сведения об объекте недвижимости  
 Индекс: 71 20-01/04-1/01  
 КОМУ: АДВАТЪ И КАМУТАЦИИ  
 Дата: 11.01.2014

Государственное бюджетное учреждение Тульской области  
 «Историко-культурный центр «Археологический музей-заповедник»  
 Отделение №02 в г. Туле  
 в Туле по адресу: г. Тула, ул. ...  
 № 10  
 Ф.И.О. уполномоченного сотрудника: ...  
 Для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости  
 на территории Тульской области  
 11.01.2014

## Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

150 000 Р

10 000 Р за сотку



8 958 790-76-36

Написать сообщение

Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авито с апреля 2016

Документы проверены

Эквивалент: ~326 кг СО<sub>2</sub>



49 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

### Расположение

Тульская обл., Узловский р-н, с. Высоцкое, 69

[Показать карту](#)

### Описание

Продаётся земельный участок, 15 соток под строительство дома или под дачу. Вода подведена, электричество есть, газ есть. Точный адрес: Тульская область, Узловский район, село Высоцкое. От города Узловая участок находится на расстоянии 5 км. В селе есть церковь. (фото добавила в объявление). На участке нет никаких построек, только земля. Документы на собственность все в порядке.

№ 760248659 · 25 июня в 11:49 · 7781 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог 1

# Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

60 000 Р

10 000 Р за сотку



8 932 512-35-51

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с марта 2016

Документы проверены

Экоклад: -30,6 тонн CO<sub>2</sub>



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

## Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

## Расположение

Тульская обл., Узловский р-н, муниципальное образование

Каменецкое, сельский пос. Майский

[Показать карту](#)

## Описание

Продам участок 6 соток в садовом товариществе «Маяк», домик в удовлетворительном состоянии, крыша не течет. На участке имеются молодые деревья, кустарники, малина. Так же отдам вагонетку, вода качается 2 раза в неделю по всему садовому товариществу. Доп вопросы по телефону.

№ 2957697643 · 12 июня в 12:02 · 2066 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



## Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

175 000 ₽

11 667 ₽ за сотку



8 965 422-35-05

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вера

Частное лицо

На Авито с декабря 2013

Эковклад: -63 кг CO<sub>2</sub>



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

### Расположение

Тульская обл., Узловский р-н, муниципальное образование

Сморodinское, с. Люторичи

Показать карту

### Описание

Земельный участок. ЛПХ на землях поселений (для понимания-кадастровая стоимость ниже-значит меньше налог при тех же возможностях). Газовая магистраль в границе участка по краю, нулевое присоединение. Выделенная мощность электричества имеется в старом договоре. На территории села есть возможность подключения к магистральному водопроводу. Можно и нужно торговаться.

№ 3982938905 · 21 июня в 19:35 · 246 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 3