

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 04.09.2023 по делу № А36-3412/2023 Шуров Виктор Владимирович (07.08.1971г.р., место рожд: гор. Липецк, адрес рег: 398006, Липецкая обл, Липецк г, С. Тюленина ул, дом № 6А, СНИЛС06804998910, ИНН 482408187777) (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: 48:20:0038903:2181, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения коллективного садоводства, адрес: Липецкая область, г. Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Дачный-5", улица № 45-а, участок № 24, доля: 1/2.	23 100,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 48:20:0038903:2181, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения коллективного садоводства, адрес: Липецкая область, г. Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Дачный-5", улица № 45-а, участок № 24 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 1/2 доли – 23 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Шурова Виктора Владимировича**

**Кудашева Елизавета**  
**Владимировна**

**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/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2469377881">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2469377881</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4070144950">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4070144950</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2864507005">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2864507005</a>
Стоимость кв.м		49 000	50 000	55 000
Общая площадь, кв.м	600,0	600	600	600
Стоимость, руб./кв.м		81,67	83,33	91,67
Адрес	Липецкая область, г. Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Дачный-5", улица № 45-а, участок № 24	Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5 р-н Левобережный	Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5, 39-я ул. р-н Левобережный	Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5, 42-я ул. р-н Левобережный
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		81,67	83,33	91,67
Дата действия цены	17.06.2024г.	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>		81,67	83,33	91,67
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>		73,50	75,00	82,50
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>		73,50	75,00	82,50
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>		73,50	75,00	82,50
Общая площадь, кв.м	600,0	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>		73,50	75,00	82,50
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>		73,50	75,00	82,50
Вид разрешенного использования	для ведения коллективного садоводства	для ведения коллективного садоводства	для ведения коллективного садоводства	для ведения коллективного садоводства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		73,50	75,00	82,50
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>		73,50	75,00	82,50
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>		73,50	75,00	82,50
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		24,50	25,00	27,50
<b>Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>77,00</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>46 200</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/2 доли имущества, руб.</b>	<b>23 100,00</b>			

Копии предоставленных документов



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4126611575

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	48:20:0038903:2181
<b>Сведения об основных характеристиках объекта</b>	
Номер кадастрового квартала	48:20:0038903
Дата присвоения кадастрового номера	02.11.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	обл. Липецкая, г. Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Дачный-5", улица № 45-а, участок № 24
Площадь, м²	600, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	114618
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения коллективного садоводства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
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	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка , отсутствуют.
Получатель выписки	Шуров Виктор Владимирович



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 22.05.2024



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4126611575

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	48:20:0038903:2181

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Шурова Ирина Леонидовна, 15.08.1974                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 48-48-01/004/2013-486, 25.02.2013                  Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка 11.02.2013                  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</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Шуров Виктор Владимирович, 07.08.1971, РОССИЯ, СНИЛС 068-049-989 10, Паспорт гражданина Российской Федерации 42 10 662707 выдан 29.12.2010 Отделение УФМС России по Липецкой области в Октябрьском округе гор. Липецка                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 48-48-01/004/2013-486, 25.02.2013                  Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка 11.02.2013                  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</p>
-------------------	--



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 22.05.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	48:20:0038903:2181
Сведения о правах	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Курганова Светлана Сергеевна, 01.11.1961                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 48-48-01/140/2008-0305, 30.10.2008                  Документы-основания: Данные отсутствуют                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 25.02.2013, 48-48-01/004/2013-486                  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 возращении 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	<p>Вид: Запрещение регистрации                  Дата государственной регистрации: 20.08.2019                  Номер государственной регистрации: 48:20:0038903:2181-48/073/2019-4</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют                  Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют                  Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 2528556991/4802 выдан 19.08.2019, Октябрьский РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области                  Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации                  Дата государственной регистрации: 10.04.2018</p>



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	48:20:0038903:2181
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Номер государственной регистрации: 48:20:0038903:2181-48/001/2018-1</p> <p>Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 10.04.2018 Данные отсутствуют                  Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: государственное учреждение "Октябрьский районный отдел судебных приставов города Липецка УФССП России по Липецкой области"                  Основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов 3568424581 выдан 10.04.2018, Октябрьский РОСП города Липецка УФССП России по Липецкой области                  Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

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



## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_snt\_dnp\_2469377881

кадаст... Личный кабинет Публичная кадаст... Саратовская облас... Проблемы после п... Яндекс Карты — т... (395) |

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Катоги Польза Мои объявления


**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

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

### Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

49 000 ₽  
8 167 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Государственное учреждение юстиции  
"Липецкий областной центр по государственной регистрации недвижимости"

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Третье сентября две тысячи первого года

ано право  
договор купли-продажи земельного участка от 30.08.2001 года, заключенный между Путилиным И.Ф. и Добродеевой Л.Н.

8 984 239-73-16

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Ляна  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2022  
Эквивалент: -10 кг СО2

6 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 6 сот.

### Расположение

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

### Описание

Земельный участок 78 по линии 4б. Садоводческое товарищество Дачный 5

№ 2469377881 - 27 мая в 15:42 - 1321 просмотр (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

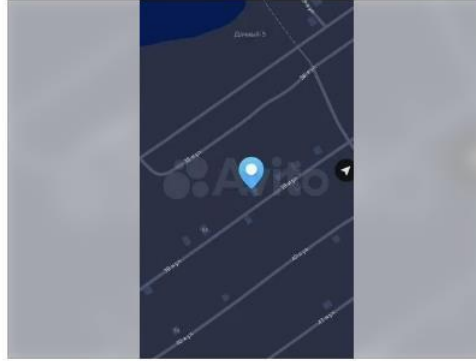
Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

50 000 ₽

8 535 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 984 239-72-61

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елизавета

Частное лицо

На Авито с января 2018

Эквивалент: -13 кг CO<sub>2</sub>



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 6 сот.

### Расположение

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

Показать карту\*

### Описание

Продаётся участок возле пруда, никаких строений на участке нет, рядом остановка, торг

№ 4070144950 · 3 июня в 14:00 · 322 просмотра (+0 сегодня)

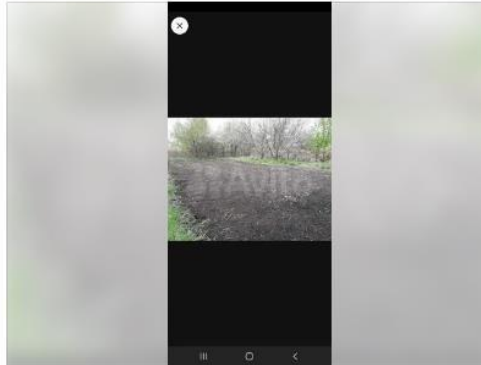
Пожаловаться

## Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

55 000 Р

9 167 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 923 829-68-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Эдуард

Частное лицо  
На Авито с февраля 2021

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 6 сот.

### Расположение

Липецкая обл., Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество Дачный-5, 42-я ул.  
р-н Левобережный

[Показать карту](#)

### Описание

Продам участок 6 соток, торг уместен

№ 2864507005 · 23 мая в 03:04 · 3606 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)