

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 18.06.2024 по делу № А36-8503/2023 Гаганов Вячеслав Владимирович (24.11.1966г.р., место рожд: с. Кр. Байгора Усманского р-на Липецкой обл., адрес рег: 398055, Липецкая обл, Липецк г, Московская ул, дом № 117, квартира 172, СНИЛС11016085996, ИНН 482607226188) (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, площадь: 600м ² , адрес (местонахождение): 398059,РОССИЯ,Липецкая обл,,Липецк г,,Коммунальник тер. СНТ,11\90, кадастровый номер: 48:20:0210510:1087	42 318,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 600м², адрес (местонахождение): 398059,РОССИЯ,Липецкая обл,,Липецк г,,Коммунальник тер. СНТ,11\90, кадастровый номер: 48:20:0210510:1087 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 – 42 318,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Гаганова Вячеслава
Владимировича



Кудашева Елизавета
Владимировна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Коммунальник" , линия 11 , участок №90, общая площадь: 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, кадастровый номер: 48:20:0210510:1087, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 30.09.2024 г.	12.09.2024 г.	15.09.2024 г.	25.09.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_1237321753	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3838932363	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_4060335726
Цена предложения, руб.:		50 000,00	45 000,00	50 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Коммунальник" , линия 11 , участок №90	Липецкая обл., Липецк, СНТ Коммунальник, 6-я линия	Липецкая обл., Липецк, СНТ Коммунальник, 2-я линия	Липецкая обл., Липецк, СНТ Надежда, 54-я линия
Параметр: общая площадь, кв.м	600	500	600	600
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	снт	снт	снт
Параметр: доля в праве	100	100	100	100
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		9,00	9,00	9,00
Цена после уторговывания, руб.:		45 500,00	40 950,00	45 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	600	500	600	600
Цена за удельную единицу, руб.:		91,00	68,25	75,83

Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: дополнительные улучшения	Ветхое строение под снос	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на наличие улучшений		-10,00	-10,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-10,00	-10,00	-10,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		81,90	61,43	68,25
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				70,53
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				42 318,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				70,53



Фото №1. общий вид

Фото №2. общий вид



Фото №3. общий вид

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	48:20:0210510:1087
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	48:20:0210510
Дата присвоения кадастрового номера	17.11.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер	---
Условный номер	48-01/20-18/2000-658:15650
Адрес (местоположение)	Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Коммунальник", линия 11, участок №90
Площадь, м ²	600, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	193782
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества, 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 инженерере	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.



выписка ЕГРН ЗУ

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	48:20:0210510:1087
Получатель выписки	ГАГАНОВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Гаганова Ольга Владимировна, 15.05.1966, СНИЛС 036-485-571 79, Паспорт гражданина Российской Федерации 42 10 680744 выдан 01.06.2011,
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 48-01/20-18/2000-659, 29.06.2000
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка от 15.06.2000 года, заключенный между Нарховой Т.Н. и Гагановой О.В., выдан 15.06.2000
	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
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



выписка ЕГРН ЗУ

Приложения к решению об оценке.

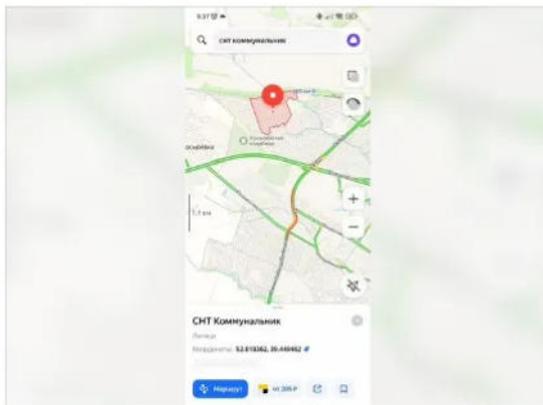
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

50 000 Р

10 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



8 988 191-39-42

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с июля 2014
Эковклад: -117 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Коммунальник, 6-я линия
р-н Правобережный

Скрыть карту ^



Объект-аналог №1

Площадь: 5 сот.

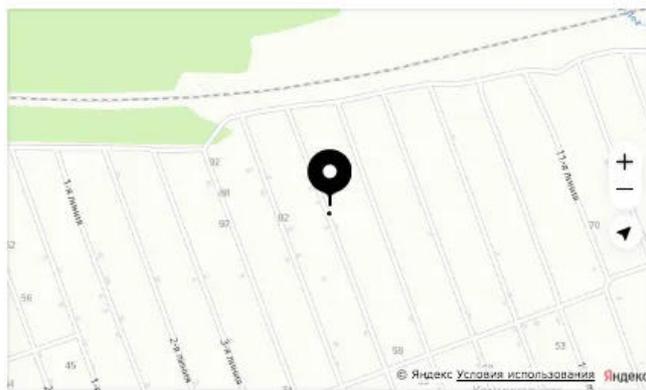
50 000 Р

10 000 Р за сотку

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Коммунальник, 6-я линия
р-н Правобережный

Скрыть карту ^



8 988 191-39-42

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с июля 2014
Эковклад: -117 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Продам участок 5 соток СНТ "Коммунальник"

№1237321753 · 12 сентября в 19:59 · 1161 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №1

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

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



45 000 Р

7 500 Р за сотку

8 923 829-54-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вера Белоусова
Частное лицо
На Авито с апреля 2023



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Коммунальник, 2-я линия
р-н Правоборский

Скрыть карту



Объект-аналог №2

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Коммунальник, 2-я линия
р-н Правоборский

Скрыть карту



45 000 Р

7 500 Р за сотку

8 923 829-54-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вера Белоусова
Частное лицо
На Авито с апреля 2023



Подписаться на продавца

Описание

Продается участок 6 соток.

№ 3838932363 · 15 сентября в 15:45 · 431 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №2

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

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



50 000 ₽

8 333 ₽ за сотку

8 988 191-37-05

Владимир
Частное лицо
На Авито с сентября 2013
Эковклад: -17 кг CO₂

В

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Надежда, 54-я линия
р-н Правобережный

Скрыть карту ^



Объект-аналог №3

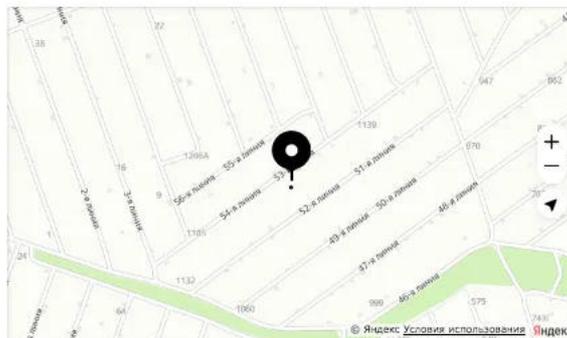
Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Надежда, 54-я линия
р-н Правобережный

Скрыть карту ^



50 000 ₽

8 333 ₽ за сотку

8 988 191-37-05

Владимир
Частное лицо
На Авито с сентября 2013
Эковклад: -17 кг CO₂

В

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок без построек.

№ 4060335726 · 25 сентября в 00:09 · 324 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №3

