

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 04.06.2024 по делу № А53-10693/2024 Каяева Руиза Сумановна (Сулейманова Руиза Сумановна) (10.05.1981г.р., место рожд: к-з Октябрь Гулистанского р-на Сырдарьинской обл., адрес рег: 347673, Ростовская обл, Егорлыкский р-н, Объединенный х, Заречная ул, дом № 96, СНИЛС14889491841, ИНН 610999854420) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - 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	Жилой дом, дача, площадь: 48,8м ² , кадастровый номер: 61:10:0080101:1691, земельный участок , площадь: 7 900м ² , кадастровый номер: 61:10:0080101:168, доля 1/2	630 000,00

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 48,8м², кадастровый номер: 61:10:0080101:1691, земельный участок , площадь: 7 900м², кадастровый номер: 61:10:0080101:168 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 – 630 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Каяевой Руизы Сумановны**

Агнаева Екатерина Сергеевна



Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/tselina/zemelnye_uchastki/uchastok_385_sot_izhs_4_243160553	https://www.avito.ru/tselina/zemelnye_uchastki/uchastok_206_sot_izhs_4274569314	https://www.avito.ru/egorlykская/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2621711568
Цена продажи	руб.		650 000	400 000	250 000
Размер участка	кв. м.	7 900,00	3 850	2 060	1 200
Стоимость за сотку			169	194	208
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		151,9	174,8	187,5
Условия рынка (время предложения)		Июль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		151,9	174,8	187,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		151,9	174,8	187,5
Местоположение		Ростовская обл., Егорлыкский район, х. Объединенный, ул. Заречная, дом №1 12	Ростовская обл., Целинский р-н, Михайловское сельское поселение, хутор Хлебородный, Степная ул.	Ростовская обл., Целинский р-н, Михайловское сельское поселение, с. Петровка	Ростовская обл., Егорлыкский р-н, Егорлыкское сельское поселение, станица Егорлыкская, Плодовая ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		151,9	174,8	187,5

<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>Площадь участка</i>	кв. м.	7 900,00	3 850	2 060	1 200
Корректировка	%		-11,00	-17,00	-20,00
Скорректированная цена	руб./м ²		135,2	145,0	150,0
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		135,2	145,0	150,0
<i>Выводы:</i>					
Стоимость объекта	руб./м ²	143,4			
Стоимость объекта	руб.	1 133 000			
Стоимость 1/2 доли объекта	руб.	567 000			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/egorlykская/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_45_sot_3957076209	https://www.avito.ru/mechetinskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_70_sot_3017494415	https://www.avito.ru/mechetinskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_74_m_na_uchastke_429_sot_4185708312
Стоимость (предложения) продажи		1 100 000	1 550 000	900 000
Стоимость 1м ²		14 667	17 222	12 162
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		990 000	1 395 000	810 000
Земельный участок, кв. м.	7 900	4 500	7 000	4 290
Корректировка на площадь з.у., руб.		-645 423	-1 003 992	-615 304
Скорректированная стоимость, руб.		344 577	391 008	194 696
Стоимость 1м ²		4 594	4 345	2 631
Адрес	Ростовская обл., Егорлыкский район, х. Объединенный, ул. Заречная, дом №112	Ростовская обл., Егорлыкский р-н, Войновское сельское поселение, хутор Войнов, Садовая ул., 157	Ростовская обл., Зерноградский р-н, Россошинское сельское поселение, хутор 1-й Россошинский	Ростовская обл., Зерноградский р-н, Россошинское сельское поселение, хутор 1-й Россошинский, Степная ул.
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Июль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	48,8	75,0	90,0	74,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00	0,00	0,00
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на состояние, %</i>		-33,00	-33,00	-33,00
Материал стен	Из прочих материалов	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
<i>Корректировка на процент готовности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %</i>		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		-33,00	-33,00	-33,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		3 078	2 911	1 763
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	2 584			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	126 000,00			

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	1 133 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	1 259 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	63 000,00			
Рыночная стоимость 1/2 доли земельного участка, руб.	567 000			
Рыночная стоимость 1/2 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	630 000			

Правоустанавливающие документы

avito.ru/tselina/zemelnye_uchastki/uchastok_385_sot_izhs_4243160553

Главная / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселения (ИЖС)

Участок 38,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 38,5 сот. Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Ростовская обл., Целинский р-н, Михайловское сельское поселение, хутор Хлебородный, Степная ул. [Показать карту](#)

Описание

Продам участок в х. Хлебородный. Для ведения ЛПХ. Кадастровый номер 61-40-0070401-314.
 Земля - чернозем!
РЯДОМ ИМЕЕТСЯ ВОДОЁМ.
 Имеется возможность подключения к инженерно-техническим сетям, точка подключения к линии электроснабжения в пределах 60 м.
 Максимальный процент застройки земельного участка данной зоны - 67%, максимальная высота объектов не должна превышать 14 метров, максимальное количество этажей - 3 этажа.
 Собственность.
 Торг уместен.

№ 4243160553 · 13 июля в 05:26 · 42 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

650 000 ₽

16 885 ₽ за сотку
 В ипотеку от 0т 15 319 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 938 815-34-31

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

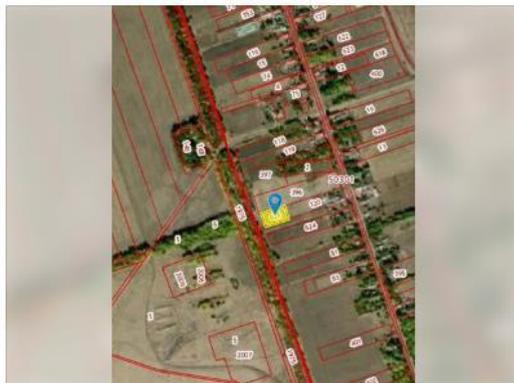
Наталья
 Частное лицо
 На Авито с мая 2012
 Документы проверены
 Экоклад: -6,16 тонн CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Участок 20,6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



400 000 Р

19 417 Р за сотку

8 938 815-34-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с мая 2012

Документы проверены

Эковклад: -6,16 тонн CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20,6 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Ростовская обл., Целинский р-н, Михайловское сельское поселение, с. Петровка

Показать карту

Описание

Срочная продажа! Цена ниже кадастровой!

Земельный участок ЛПХ с плодородной почвой.

Имеется возможность подключения к инженерно-техническим сетям, точка подключения к линии электроснабжения в пределах 350 м, к сетям водоснабжения в пределах -350 м.

Максимальный процент застройки земельного участка данной зоны -50%,

максимальная высота объектов не должна превышать 13 метров.

Собственность.

№ 4274569314 - 16 июля в 11:51 - 47 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



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

Участок 12 сот. (ИЖС)

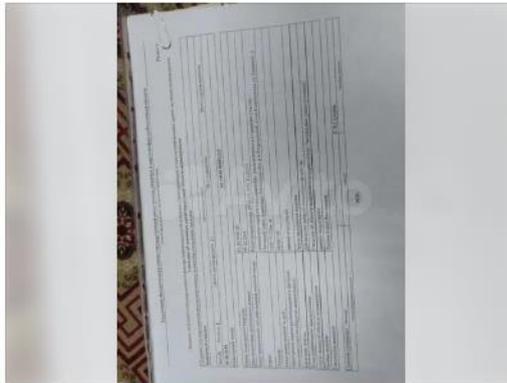
250 000 Р

20 833 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 477-77-78

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман

Агентство
На Авито с ноября 2018
Завершено 7 объявлений



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Халин роман александрович

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Ростовская обл., Егорлыкский р-н, Егорлыкское сельское поселение, станица Егорлыкская, Плодовая ул.

Показать карту

Описание

Продается участок под строительство, ул. плодовая 6 12соток., свет, вода, газ, по меже все рядом есть торг если недозвонитесь лучше пишите перезвоню с незнакомых номеров беру редко задолбали банки, стоматологи, адвокаты 😊

№ 2621711568 - 6 июля в 15:27 - 1339 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться



Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 75 м² на участке 45 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

1 100 000 Р

14 667 Р за м²

В ипотеку от 12 840 Р/мес.

Посмотреть скидки



8 988 991-36-90

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дон-МТ недвижимость

Агентство

На Авито с января 2010

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
офис Еременко

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 75 м²

Площадь участка: 45 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 0

Материал стен: кирпич

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Ростовская обл., Егорлыкский р-н, Войновское сельское поселение, хутор Войнов, Садовая ул., 157

Показать карту

Описание

К продаже представлен частный дом, расположенный на большом участке земли с выходом на реку!

Дом со всеми удобствами.

Первый этаж: 2 спальни, столовая, кухня, санузел, 2-ой этаж- мансардный (одно помещение).

На участке растут фруктовые деревья, есть хоз. постройки, погреб.

Отличное место для жизни и ведения хозяйства по привлекательной цене!

Звоните! Все подробности по указанному телефону.

Показ по договорённости.

С уважением, Дон Мт недвижимость.

Номер агента в базе 366.

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дон-МТ недвижимость

Агентство

На Авито с января 2010

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

офис Еременко

Дом 90 м² на участке 70 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

- Количество комнат: 5
- Площадь дома: 90 м²
- Площадь участка: 70 сот.
- Этажей в доме: 1
- Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Год постройки: 2004
- Материал стен: кирпич
- Санузел: в доме
- Ремонт: косметический
- Парковка: гараж
- Транспортная доступность: асфальтированная дорога
- Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
- Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Ростовская обл., Зерноградский р-н, Россошинское сельское поселение, хутор 1-й Россошинский [Показать карту](#)

1 550 000 ₹

17 222 ₹ за м²
В ипотеку от 18 092 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 430-39-18

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Валерий
Частное лицо
На Авито с марта 2019



[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Ростовская обл., Зерноградский р-н, Россошинское сельское поселение, хутор 1-й Россошинский [Показать карту](#)

Описание

Продается кирпичный дом. Подъезд к дому по асфальту. Газ, свет, вода в доме. Туалет в доме. Есть хозяйственные, подвал, гараж. В хуторе есть детский сад, школа, магазины, аптеки.

№ 3017494415 - 16 июля в 17:25 - 295 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 550 000 ₹

17 222 ₹ за м²
В ипотеку от 18 092 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 430-39-18

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Дом 74 м² на участке 42,9 сот.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



900 000 ₽

12 162 ₽ за м²
В ипотеку от 10 505 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 471-20-71

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила Кузьминская
Частное лицо
На Авито с 21 июня 2024



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 74 м ²	Отопление: газовое
Площадь участка: 42,9 сот.	Водоснабжение: скважина
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Канализация: выгребная яма
Материал стен: кирпич	Интернет и ТВ: телевидение
Санузел: в доме	Инфраструктура: магазин, детский сад, школа
Ремонт: требует ремонта	Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Ростовская обл., Зерноградский р-н, Россошинское сельское поселение, хутор 1-й Россошинский, Степная ул. [Показать карту](#)

Расположение

Ростовская обл., Зерноградский р-н, Россошинское сельское поселение, хутор 1-й Россошинский, Степная ул. [Показать карту](#)

900 000 ₽

12 162 ₽ за м²
В ипотеку от 10 505 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 471-20-71

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Описание

продаётся дом, 2 спальни, зал, кухня, санузел, 2 коридора, в доме газ, свет, вода, имеется мебель для проживания, во дворе есть бассейн под питьевую воду, кирпичный погреб-кладовая, кирпичный туалет и деревянные хоз постройки, 2 скважины, большой двор для ведения хозяйства и установки теплиц, земельный участок 42,9 соток, имеется фруктовый сад, в хуторе имеется детский сад, дк, детская площадка, школа, фап, магазины, почта, идеальный вариант для дачников. Видео по запросу

№ 4185708312 - 21 июня в 23:18 - 1618 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Снимки предложений аналогов





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Дата выдачи: 18.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка, жилого дома со строениями и сооружениями от 28.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Киселев Руслан Сумарович, дата рождения: 10.05.1981 г. Место рождения: к-з Октябрь-Гулистанского р-на Сырдарьинской обл. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 08 №087001, дата выдачи 15.10.2007 г. Орган, выдавший документ: ОВД Егорлыкского района Ростовской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Ростовская обл., Егорлыкский район, х. Объединенный, ул. Заречная, дом №114.

Вид права: общая долевая собственность: 1/2

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 7900 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Егорлыкский район, х. Объединенный, ул. Заречная, 112

Кадастровый (или условный) номер:

61:10:0080101:0168

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.09.2013 г. сделана запись регистрации № 61-61-14/039/2013-647

Государственный регистратор:

/ Степанцова С. В. /



61-А3

804359

Фотографии





