

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 09.04.2025 по делу № А53-3434/2025 Забродина Наталья Фахраддин-гзы (17.08.1982г.р., место рожд: сл. Скоырская Тацинского р-на Ростовской области, адрес рег: Ростовская область ст. Тацинская г. Морозовск х. Надежевка ул. Дудыкина д.61, СНИЛС14950563986, ИНН 613404355455) (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: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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.
2	Земельный участок, площадь: 26 000м ² , адрес (местонахождение): ,РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,р-н. Тацинский,,ст-ца. Скоырская,,,, кадастровый номер: 61:38:0600002:1132	259 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 26 000м², адрес (местонахождение): ,РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,р-н. Тацинский,,ст-ца. Скоырская,,,, кадастровый номер: 61:38:0600002:1132 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 – 259 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Забродиной Натальи
Фахраддин-гзы

Кудашева Елизавета
Владимировна

Таблица 1

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_235_ga_snt_dnp_1035028174	https://www.avito.ru/milyutinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_867_ga_snt_dnp_3794531629	https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_snt_dnp_4645769837
Стоимость кв.м		15 000 000	7 500 000	6 000 000
Общая площадь, кв.м	26 000,0	2 350 000	867 000	380 000
Стоимость, руб./кв.м		6,38	8,65	15,79
Адрес	Ростовская обл., Тацинский р-н, Скоырское сельское поселение, ст-ца Скоырская в 5.4 км на северо-запад от ул. Димитрова, 29.	Ростовская обл., Каменский р-н, хутор Нижнеговейный, Лесная ул.	Ростовская обл., Милютинский р-н	Ростовская обл., Каменский р-н, Богдановское сельское поселение, пос. Чистоозёрный, ул. Ленина
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,38	8,65	15,79
Дата действия цены	Апрель 2025	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>		6,38	8,65	15,79
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,86	0,86	0,86
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		5,49	7,44	13,58
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>		5,49	7,44	13,58
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>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>		5,49	7,44	13,58
Общая площадь, кв.м	26 000,0	2 350 000,0	867 000,0	380 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,240	1,100	1,100
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,81	8,18	14,94
Назначение участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,81	8,18	14,94
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,81	8,18	14,94
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>		6,81	8,18	14,94
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>		6,81	8,18	14,94
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		2,27	2,73	4,98
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	9,98			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	259 000			

Правоустанавливающие документы

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5046823370

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	61:38:0600002:1132
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	61:38:0600002
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Ростовская обл., Тагинский р-н, Скокырское сельское поселение,ст-ца Скокырская в 5.4 км на северо-запад от ул. Димитрова,29.
Площадь, м²	26000, Уточненная площадь, погрешность 1411.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	237120
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	61:38:0600002:471
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Гайворонская Лариса Степановна
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	Данные отсутствуют
Получатель выписки	ЗАБРОДИН СЕРГЕЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

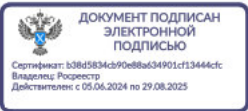


Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

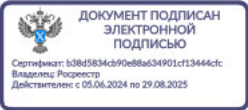
Заявление №5046823370

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	61:38:0600002:1132
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях	
1.1	Забродин Сергей Анатольевич, 05.05.1982, СНИЛС 115-592-807 65, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 60 02, номер: 842837, выдан: ОВД Тагинского района Ростовской области 07.06.2002
Правообладатель (правообладатели)	Собственность, 61:38:0600002:1132-61/044/2017-2, 17.05.2017
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Договор купли-продажи земельных участков, № 6/н, выдан 10.05.2017
Основание государственной регистрации	Право на недвижимость действующее
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
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



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	61:38:0600002:1132
1.2	Правообладатель (правообладатели)
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Тимошенко Нина Васильевна, 13.10.1957
Основание государственной регистрации	Собственность, 61-61/044-61/044/002/2016-4503/1, 01.09.2016
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	17.05.2017, 61:38:0600002:1132-61/044/2017-1
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

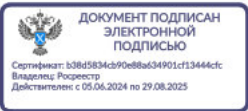


Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	61:38:0600002:1132

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Аренда, 61:38:0600002:1132-61/044/2018-4, 25.12.2018
	Предмет	Весь объект
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 25.12.2018 по 18.05.2027
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Сельскохозяйственный производственный кооператив "Дружба", ИНН 6134001695, ОГРН 1026101642533
	Основание государственной регистрации	Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения б/н выдан 18.05.2017

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



avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_235_ga_snt_dnp_1035028174

Участок 235 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 23500 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Ростовская обл., Каменский р-н, хутор Нижнеговейный, Лесная ул.

[Показать карту](#)

15 000 000 ₺

638 В 3В СОТКУ

В ипотеку от 288 832 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 701-16-10

[Написать сообщение](#)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо

На Авито с марта 2012

Завершено 19 объявл

Эковклад: -33 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Описание

Продается имущественный комплекс, предназначенный для выращивания товарной рыбы, а также для организации рыбалки.

Состав:

1. Пруд Самбулов. 3/у 57 га в 25 км на северо-восток от г. Каменска и в 3 км от х. Самбулов.

Использование: рыбалка, выростной или нагульный пруд для товарной рыбы (карп, амур, толстолоб), раков.

Стоимость 3,5 млн.

2. Пруд Нижний Говейный.

3/у 40 га в 5 км на восток от г. Каменска и в 1,5 км от х. Нижнеговейный.

Линия электропередач, трансформаторная подстанция, насосная станция, хозяйственные постройки для хранения кормов, инвентаря, проживания обслуживающего персонала, камышекосилка, понтонная линия с садками для выращивания, либо передержки рыбы, площадью 500 кв.м.

С учетом транспортной доступности и инфраструктуры, назначением пруда является организация рыбалки и передержка рыбы, выращенной в других прудах.

Может использоваться как выростной или нагульный для выращивания рыбы (карп, амур, толстолоб), раков.

Стоимость 6 млн.

3. Пруд Грушинов.

3/у 30 га в 37 км на северо-восток от г. Каменска и в 2 км от х. Грушинов.

Использование: рыбалка, выростной или нагульный пруд для выращивания рыбы (карп, амур, толстолоб), раков.

Стоимость 2 млн.

4. Богдановский питомник.

3/у 25 га в 11 км на юго-восток от г. Каменска и в 1,5 км от п. Чистоозерный.

Использование: для выращивания рыбы, раков.

3/у может быть использован под различные виды с/х деятельности.

Стоимость 3 млн.

5. Пиховский питомник.

3/у 11 га в 25 км на север от г. Каменска и в 2 км от п. Глубокий.

Использование: для выращивания рыбы, раков.

Стоимость 1,2 млн.

Может быть использован под различные виды с/х деятельности.

Непосредственно к продаже предлагаются дамбы, находящиеся в

собственности и являющиеся недвижимостью.

С их помощью осуществляется формирование прудов.

Земельные участки отнесены к категории земель с/х назначения. Земля в долгосрочной аренде.

7. Продается также земельный участок (собственность) с кадастровым номером 61:15:0120301:63, площадью 1,9 га, Каменский район, х. Н.Пиховкин, ул.

Придорожная, 33.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Стоимость 1,5 млн.

15 000 000 ₽

638 ₽ за сотку

В ипотеку от 288 832 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

**8 958 701-16-10****Написать сообщение****Рассчитать ипотеку**

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо

На Avito с марта 2012

Завершено 19 объявлений

Эквивалент: -33 кг CO₂

B

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Участок 86,7 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке

Площадь: 8670 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Ростовская обл., Милютинский р-н

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земля сельхоз назначения, два участка пашня и пастбище, пашня 732000 кв.м. кадастровый номер 61:23:0600004:170, пастбище площадью 135000 кв.м. кадастровый номер 61:23:0600004:171, земля находится в собственности, сдана в аренду до 2028 года ооо ресурс, кадастровая стоимость 7м800тр

7 500 000 Р

865 Р за сотку

В ипотеку от 155 826 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 931 523-35-58

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ar

Частное лицо

На Авито с августа 2021



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 3794531629 - вчера в 14:31 - 3777 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 38 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 3800 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Ростовская обл., Каменский р-н, Богдановское сельское поселение, пос. Чистоозёрный, ул. Ленина

[Показать карту](#)

Описание

18.9 пахата и 18.9 пастбище. В колхозе им Кирова

№ 4645/69837 - 30 ноября в 22:33 - 112 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

6 000 000 Р

1 579 Р за сотку

В ипотеку от 131 851 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 923 998-70-28

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дима

Частное лицо

На Авито с марта 2012

Экоклад: -9 кг CO₂



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)