

Финансовый управляющий Забродиной Натальи Фахраддин-гзы Кудашева Елизавета  
Владимировна

454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10765, тел: +79123229646,  
эл. почта: evkudasheva@mail.ru

### 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. Скосырская 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  
ниже следующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
2	Земельный участок, площадь: 26 000м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): ,РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,р-н. Тацинский,,ст-ца. Скосырская,,, кадастровый номер: 61:38:0600002:1132	259 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 26 000м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение):  
,РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,р-н. Тацинский,,ст-ца. Скосырская,,, 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>		<a href="https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_235_ga_snt_dnp_1035028174">https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_235_ga_snt_dnp_1035028174</a>	<a href="https://www.avito.ru/mil'yutinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_867_ga_snt_dnp_3794531629">https://www.avito.ru/mil'yutinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_867_ga_snt_dnp_3794531629</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_snt_dnp_4645769837">https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_snt_dnp_4645769837</a>
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, Скосырское сельское поселение, ст-ца Скосырская 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><b>Показатели</b></i>	<i><b>Объект оценки</b></i>	<i><b>Аналог 1</b></i>	<i><b>Аналог 2</b></i>	<i><b>Аналог 3</b></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
Кол-во внесенных корректировок	2	2	2	2
Весовые коэффициенты	1/3	1/3	1/3	1/3
Значение, рублей	2,27	2,73	4,98	
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>9,98</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>259 000</b>			

## Приложение 1

### Правоустанавливающие документы

госуслуги

#### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5046823370

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., Тацинский р-н, Скосырское сельское поселение, ст-ца Скосырская в 5.4 км на северо-запад от ул. Димитрова, 29.
Площадь, м <sup>2</sup>	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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834cb90e88634901cf13446fc  
Владелец: Регистратор  
Действителен с 05.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893cbefccaa1b7d1164a95519551  
Владелец: Министры России  
Действителен с 20.03.2024 по 13.06.2025

Лист 1 из 4

Данные актуальны на 20.01.2025

госуслуги

#### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5046823370

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

#### Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель ( правообладатели )	Забродин Сергей Анатольевич, 05.05.1982, СНИЛС 115-592-807 65, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 60 02, номер: 842837, выдан: ОВД Тацинского района Ростовской области 07.06.2002
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 61:38:0600002:1132-61/044/2017-2, 17.05.2017
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельных участков, № 6/н, выдан 10.05.2017
	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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834cb90e88634901cf13446fc  
Владелец: Регистратор  
Действителен с 05.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893cbefccaa1b7d1164a95519551  
Владелец: Министры России  
Действителен с 20.03.2024 по 13.06.2025

Лист 2 из 4

Данные актуальны на 20.01.2025

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	61:38:0600002:1132
1.2 Правообладатель (правообладатели)	Тимошенко Нина Васильевна, 13.10.1957
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 61-61/044-61/044/002/2016-4503/1, 01.09.2016
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	17.05.2017, 61:38:0600002:1132-61/044/2017-1
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



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 20.01.2025

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



Лист 4 из 4

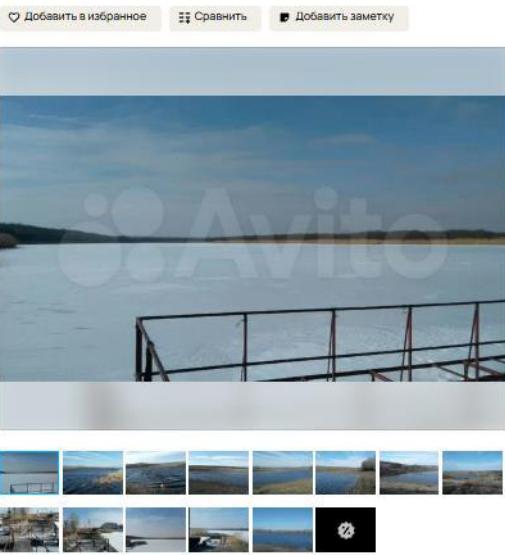
Данные актуальны на 20.01.2025

## Приложение 2

### Снимки предложений аналогов

avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_235\_ga\_snt\_dnp\_1035028174

#### Участок 235 га (СНТ, днп)



15 000 000 ₽

658 ₽ за сотку  
В ипотеку от 288 832 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 958 701-16-10

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! >

[Ещё продаёт?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



Владимир  
Частное лицо  
На Avito с марта 2012  
Завершено 19 объявлений  
Эквивалент - 33 кг СО<sub>2</sub>

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

#### Об участке

Площадь: 23500 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

[Показать карту](#) ▾

#### Расположение

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

## Описание

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

Состав:

- 1.Пруд Самбуров. З/у 57 га в 25 км на северо-восток от г. Каменска и в 3 км от х.Самбуров.  
Использование: рыбалка, выростной или нагульный пруд для товарной рыбы (карп, амур, толстолоб), раков.  
Стоимость 3,5 млн.
2. Пруд Нижний Товейный.  
З/у 40 га в 5 км на восток от г. Каменска в 1,5 км от х. Нижнеговейный.  
Линия электропередач, трансформаторная подстанция, насосная станция, хозяйствственные 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 Грудинов.  
З/у 30 га в 37 км на северо-восток от г. Каменска и в 2 км от х. Грудинов.  
Использование: рыбалка, выростной или нагульный пруд для выращивания рыбы (карп, амур, толстолоб), раков.  
Стоимость 2 млн.
4. Богдановский питомник.  
З/у 25 га в 11 км на юго-восток от г. Каменска в 1,5 км от п. Чистоозерный.  
Использование: для выращивания рыбы, раков.  
З/у может быть использован под различные виды с/х деятельности.  
Стоимость 3 млн.
5. Пиховский питомник.  
З/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 продает?](#) [Торгуетен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



Владимир

Частное лицо

На Avito с марта 2012

Завершено 19 объявлений

Эквивалент -33 кг СО<sub>2</sub>

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

## Участок 86,7 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



**7 500 000 ₽**

865 ₽ за сотку  
В ипотеку от 153 826 ₽/мес.  
[Посмотреть склады](#)



8 931 523-35-58

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! >

Ещё продвиг? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Ar  
Частное лицо  
На Avito с августа 2021

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### 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 732000кв.м. кадастровый номер 61:23:0600004:170 , пастбище площадью 135000кв.м. кадастровый номер 61:23:0600004:171, земля находится в собственности, сдана в аренду до 2028 года ооо ресурс, кадастровая стоимость 7м800тр

№ 3794531629 · вчера в 14:51 · 3777 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Главная > Земельные участки > купить > Сельхозназначения (СНТ, дачи)

## Участок 38 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 3800 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Показать карту

### 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

№ 4645769837 · 30 ноября в 22:53 · 112 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

6 000 000 ₽

1579 ₽ за сотку  
В ипотеку от 131 851 ₽/мес.  
[Посмотреть склады](#)



8 923 998-70-28

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дима  
Частное лицо  
На Авито с марта 2012  
Эквайринг: -9 кг CO<sub>2</sub>



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца