

Решение финансового управляющего по оценке движимого имущества

земельный участок, кадастровый номер 65:04:0000052:8, Площадью 1000.00 кв.м., адрес: Сахалинская обл, г Корсаков, сдт. "Оптовик", уч. №7, в районе п. Нечаевка.

**Должник:** Шевченко Анна Николаевна (10.08.1961 г.р, м.р г. Корсакова Сахалинской обл., ИНН 272103735018, СНИЛС 06239319562, адрес: Сахалинская обл., г. Корсаков, ул. Советская, д. 29, кв. 9)

17.09.2021 г.

**финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Сахалинской области
Номер дела	A59-941/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	07.04.2021
Дата назначения финансового управляющего	07.04.2021

**Сведения об арбитражном управляющем**

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация " Национальная организация арбитражных управляющих "
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0042 от 06.12.2013
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО СК «Гелиос»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№930-0008555-04059 от 26.01.2021г. сроком действия до 25.01.2022г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	Договор о дополнительном страховании не заключался
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	-----
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	644081, г. Омск, ул. Фугенфирова 2-58

## **1. Объект оценки:**

земельный участок, кадастровый номер 65:04:0000052:8, Площадью 1000.00 кв.м., адрес: Сахалинская обл, г Корсаков, сдт. "Оптовик", уч. №7, в районе п. Нечаевка.

## **2. Задание на оценку:**

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

При исследовании предоставленных документов и сведений приняты следующие качественные и количественные характеристики объекта исследования:

1.1. В выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-002/2021-53494707, от 11.05.2021 г. записано:

Вид объекта недвижимости: земельный участок; кадастровый номер: 65:04:0000052:8; виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения садоводства; адрес: Сахалинская обл, г Корсаков, сдт. "Оптовик", уч. №7, в районе п. Нечаевка; Площадь: 1000.00 кв. м.; Вид права, доля в праве: Собственность; дата государственной регистрации: 16.09.2020; номер государственной регистрации: 65:04:0000052:8-65/025/2020-1; основание государственной регистрации: Свидетельство на право собственности на землю, РФ-IV-65-3, 125686, выдан 22.06.1998.

## **2. Определение рыночной стоимости**

2.1. В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами:

2.1.1. Выбраны следующие элементы сравнения оцениваемого земельного участка с близкими аналогами и их значения:

- а) вид недвижимости – земельный участок;
- б) площадь – 1000.00 - 1200.00 кв. м.

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за июль - август 2021 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже земельных участков на рынке Сахалинской области, аналогичных оцениваемому:

Таблица 1. Описание объектов аналогов

Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Объект оценки
Вид недвижимости	Земельный участок				
Местонахождение объекта	Сахалинская область				
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	
Дата предложения	07.2021	08.2021	08.2021	08.2021	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для индивидуального садоводства				
Площадь	1000 кв.м.	1000 кв.м.	1200 кв.м.	1100 кв.м.	1000 кв.м.
Запрошенная продавцом	500 000	330 000	600 000	380 000	

стоимость, руб.					
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	<a href="https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2154657758">https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2154657758</a>	<a href="https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1293991509">https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_1293991509</a>	<a href="https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2180753638">https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2180753638</a>	<a href="https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_2167374472">https://www.avito.ru/yuzhno-sahalinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_2167374472</a>	

2.1.3. Для определения средней цены предложения отобраны пять значений цен:

Таблица 2

Запрошенная продавцом стоимость	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Средняя цена
руб	500 000	330 000	600 000	380 000	452 500

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 429875 (четыреста двадцать девять тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Фото-таблица

Финансовый управляющий

Кондакова И.Н.

# Выписка ЕГРН:

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 11.05.2021

№ КУВИ-002/2021-53494707

На основании запроса от  
2021-05-10 г., поступившего на  
рассмотрение  
2021-05-11 г.,  
сообщаем, что правообладателю

Шевченко Анна Николаевна; дата рождения: 10.08.1961; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6406 № 605348 от 13.09.2006 выдан: Отделом внутренних дел гор. Корсакова Сахалинской области; СНИЛС: 062-393-195 62. в период с 01.01.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:04:0000052:8
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Для ведения садоводства
		площадь объекта:	1000.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Сахалинская обл, г Корсаков, сдт. "Оптовик", уч. №7, в районе п. Нечаевка.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.09.2020
		номер государственной регистрации:	65:04:0000052:8-65/025/2020-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство на право собственности на землю, РФ-IV-65-3, 125686, выдан 22.06.1998
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	65:04:0000028:1058
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Жилое помещение
		площадь объекта:	56.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Сахалинская область, р-н. Корсаковский, г. Корсаков, ул. Советская, д. 29, кв. 9
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	24.03.2014
		номер государственной регистрации:	65-65-02/005/2014-512
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию; Договор дарения доли в квартире, выдан 03.03.2014
	2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Кондакова Ирина Николаевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управленими Росреестра:  
Управление Росреестра по Костромской области;  
Управление Росреестра по Республике Адыгея;  
Управление Росреестра по Курганской области;

Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу;  
Управление Росреестра по Республике Алтай;  
Управление Росреестра по Курской области;  
Управление Росреестра по Республике Бурятия;  
Управление Росреестра по Ленинградской области;  
Управление Росреестра по Республике Башкортостан;  
Управление Росреестра по Липецкой области;  
Управление Росреестра по Республике Дагестан;  
Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу;  
Управление Росреестра по Республике Ингушетия;  
Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике;  
Управление Росреестра по Республике Калмыкия;  
Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике;  
Комитет по государственной регистрации права и кадастру республики Крым;  
Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя;  
Управление Росреестра по Московской области;  
Управление Росреестра по Мурманской области;  
Управление Росреестра по Нижегородской области;  
Управление Росреестра по Новгородской области;  
Управление Росреестра по Республике Карелия;  
Управление Росреестра по Новосибирской области;  
Управление Росреестра по Республике Коми;  
Управление Росреестра по Омской области;  
Управление Росреестра по Республике Марий Эл;  
Управление Росреестра по Оренбургской области;  
Управление Росреестра по Республике Мордовия;  
Управление Росреестра по Орловской области;  
Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия);  
Управление Росреестра по Пензенской области;  
Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания;  
Управление Росреестра по Пермскому краю;  
Управление Росреестра по Республике Татарстан;  
Управление Росреестра по Республике Тыва;  
Управление Росреестра по Удмуртской Республике;  
Управление Росреестра по Республике Хакасия;  
Управление Росреестра по Псковской области;  
Управление Росреестра по Ростовской области;  
Управление Росреестра по Рязанской области;  
Управление Росреестра по Самарской области;  
Управление Росреестра по Чеченской Республике;  
Управление Росреестра по Саратовской области;  
Управление Росреестра по Чувашской Республике;  
Управление Росреестра по Сахалинской области;  
Управление Росреестра по Алтайскому краю;  
Управление Росреестра по Свердловской области;  
Управление Росреестра по Краснодарскому краю;  
Управление Росреестра по Смоленской области;  
Управление Росреестра по Красноярскому краю;  
Управление Росреестра по Тамбовской области;  
Управление Росреестра по Приморскому краю;  
Управление Росреестра по Тверской области;  
Управление Росреестра по Ставропольскому краю;  
Управление Росреестра по Хабаровскому краю;  
Управление Росреестра по Амурской области;  
Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу;  
Управление Росреестра по Томской области;  
Управление Росреестра по Тульской области;  
Управление Росреестра по Тюменской области;  
Управление Росреестра по Ульяновской области;  
Управление Росреестра по Астраханской области;  
Управление Росреестра по Челябинской области;  
Управление Росреестра по Белгородской области;  
Управление Росреестра по Забайкальскому краю;  
Управление Росреестра по Брянской области;  
Управление Росреестра по Ярославской области;  
Управление Росреестра по Владимирской области;  
Управление Росреестра по Москве;  
Управление Росреестра по Волгоградской области;  
Управление Росреестра по Санкт-Петербургу;  
Управление Росреестра по Вологодской области;  
Управление Росреестра по Еврейской автономной области;  
Управление Росреестра по Воронежской области;  
Управление Росреестра по Ивановской области;  
Управление Росреестра по Иркутской области;  
Управление Росреестра по Калининградской области;  
Управление Росреестра по Калужской области;  
Управление Росреестра по Камчатскому краю;  
Управление Росреестра по Кемеровской области;  
Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре;  
Управление Росреестра по Кировской области;

конец списка.

Фото-таблица:











ЧЕРТЕЖ

границ земель, находящихся в собственности,  
владении, пользовании

ШЕВЧЕНКО АННЫ НИКОЛАЕВНЫ  
(Ф. И. О. собственника, владельца, пользователя земли)

Весь участок		Участок, предо- ставленный в собственность		Участок, предо- ставленный в пользование	
тт	МЕРЫ ЛАННИ, м	тт	МЕРЫ ЛАННИ, м	тт	МЕРЫ ЛАННИ, м
А	67.6	А	55.5	А'	12.1
Б	7.2	Б'	18.0	Б	7.2
В	6.0	Б'	55.5	В	6.0
Г	9.0	Е	18.0	Г	9.0
Д	62.0			Д	6.5
Е	18.0			Д'	18.0
Ж				Ж'	

$S = 1161 \text{ м}^2$        $S = 1000 \text{ м}^2$        $S = 161 \text{ м}^2$

Описание границ:

тт А-А'-Б УЧАСТКИ №№ 3, 4, 5, 6  
тт Б-Д ГРАНИЦА № № "ОПТОВИК"  
тт Д-Е УЧАСТОК № 9  
тт Е-А ПРОЕЗД

$M = 1:500$

Председатель комитета по земельной реформе  
и земельным ресурсам

района (города) Корсаковского  
(подпись) Лодков В.Е.  
Ф. И. О.

*(A circular blue stamp is partially visible on the left side of the document, containing text in Russian and the coat of arms of Russia.)*

Государственный акт выдан гр. ШЕВЧЕНКО  
АЧНЕ НИКОЛАЕВНЕ г. КОРСАКОВ,  
(Ф. И. О. собственника, владельца, пользователя земли,  
ул. КОРСАКОВСКАЯ 31, кв. 32  
АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНДОМУНДОПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
КОРСАКОВСКОГО РАЙОНА  
(наименование Совета народных депутатов, выдавшего акт)  
в том, что указанному собственнику, владельцу, пользователю  
земли решением от 04.07.98 № 502  
МЭР А ГОРОДА И РАЙОНА  
(наименование Совета народных депутатов)  
предоставляется всего 161 кв. метр гектаров земель, в т. ч.  
в собственность — гектаров, из них бесплатно —  
гектаров, в пожизненное наследуемое владение — гектаров,  
в бессрочное (постоянное) пользование 161 кв. м гектаров в гра-  
ницах, указанных на чертеже, для СЛУДОВОЛСТВА В  
ОО "ОПТОВИК", п. НЕЧАЕВКА  
(целевое назначение использования предоставляемой земли)

Настоящий Государственный акт составлен в двух экземпля-  
рах, из которых первый выдан гр. ШЕВЧЕНКО  
АЧНЕ НИКОЛАЕВНЕ  
(Ф. И. О. собственника, владельца, пользователя земли)

второй хранится в КОМИТЕТЕ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ  
и ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ КОРСАКОВСКОГО РАЙОНА  
Акт зарегистрирован в Книге записей Государственных актов  
на право собственности, владения, пользования землей за № 679

Приложения. 1.



Председатель

(наименование Совета  
народных депутатов)  
Мэр города и района  
В. Н. ОСАДЧИЙ  
Ф. И. О.

КОР № 01-375

30.04.1999г.

Выдано (дата - число, месяц года) 30 апреля 1998, на основании  
Указа Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767  
„О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России“ и  
Поговора купли-продажи земли, поданным в 3087 ОИ 5.06.98г.  
(поговора купли-продажи земли, решения органов местной администрации, иных

Горсковского района округа  
(предусмотренных законом документов, номер, дата выдачи документа,

Горскойский комитет по земельным и земельным  
наименование органа регистрации и номер регистрации земельного участка

Шевченко Анила Григорьевна 1961 г.р., паспорт УИ - 08  
(Ф. И. О. гражданина, год рождения, паспортные данные)  
номер паспорта № 505947  
(название предприятия, организации, юридический адрес)

приобретают право частной собственности на землю  
(частной, общей, совместной, общей долевой)

по адресу: п. Чегаевка, Горсковского района,  
Сахалинской области, садовое товарищество „Ольбик“  
общей площадью 1000 кв. м

#### ОПИСАНИЕ СОБСТВЕННОСТИ

земельный участок для садоводства

(земельный участок или земельная доля, категория земель, цель использования и виды угодий)

#### ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ И ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКА ЗЕМЛИ:

нет

Свидетельство составлено в двух экземплярах, из которых первый выдан Шевченко  
Аниле Григорьевне (Ф. И. О. гражданина, наименование предприятия, учреждения,  
организации), второй хранится в Горсковском комитете по земельным  
(наименование органа, выдавшего свидетельство)

и земельным  
Надменование органа, выдавшего свидетельство  
Гусаров (Ф. В. Гусарова.)  
Подпись (Ф. И. О. регистратора)



Регистрационная запись № 1072 от 22 июня 1998 года