

Решение финансового управляющего по оценке земельного участка

Доля 1/4 в земельном участке, кадастровый номер 69:15:0140501:419, Площадью 1500 кв.м.
Адрес: Тверская область, Конаковский р-н, с/п Городенское, д. Заполук

Должник: *Кокорина Татьяна Валерьевна* (09.04.1984г.р., м.р: дер. Бурундай Имитского района Алматинской обл., ИНН 691174552693, СНИЛС № 12164533123, адрес: 171260, Тверская область, Конаковский р-н, пгт. Редкино, ул. Маяковского, 25- 1)

29.06.2021 г.

г. Тверь

финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Тверской области
Номер дела	A66-13918/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	21.01.2021
Дата назначения финансового управляющего	21.01.2021

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:

Доля 1/4 в земельном участке, кадастровый номер 69:15:0140501:419, Площадью 1500 кв.м.

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-002/2021-2269558, от 25.01.2021 г. записано:

Вид объекта недвижимости: земельный участок; кадастровый номер: 69:15:0140501:419; виды разрешенного использования объекта недвижимости: для индивидуального жилищного строительства; адрес: Тверская область, Конаковский р-н, с/п Городенское, д. Заполок; Площадь: 1500.00 кв. м.; Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность; дата государственной регистрации: 09.11.2018; номер государственной регистрации: 69:15:0140501:419-69/079/2018-3; основание государственной регистрации: Постановление "О предоставлении в общую долевую собственность бесплатно земельного участка для индивидуального строительства в д. Заполок, № 634, выдан 10.09.2018.

2. Определение рыночной стоимости

2.1. В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определялась методом вычисления стоимости квадратного метра земли, на определённой территории:

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

а) вид недвижимости – земельный участок;

б) виды разрешенного использования объекта недвижимости - для индивидуального жилищного строительства.

в) местонахождение – Тверская область

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

Таблица 1. Описание объектов аналогов

Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Объект оценки
Вид недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местонахождение объекта	Тверская область	Тверская область	Тверская область	Тверская область	Тверская область
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	Агентство	
Дата предложения	06.2021	06.2021	06.2021	06.2021	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного	для индивидуального жилищного	для индивидуального жилищного	для индивидуального жилищного

		строительства	строительства	строительства	строительства
Площадь	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	350 000	450 000	520 000	350 000	
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	https://www.avito.ru/redkino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2118360479	https://www.avito.ru/redkino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2134350537	https://www.avito.ru/redkino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2121306436	https://www.avito.ru/redkino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1184545303	

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	350 000	450 000	520 000	350 000	417 500

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 396625 (триста девяносто шесть тысяч шестьсот двадцать пять) рублей.

2.1.5. В связи с тем что Должнику на праве собственности принадлежит $\frac{1}{4}$ земельного участка рыночная стоимость доли Должника составляет 99156,25 (девяносто девять тысяч сто пятьдесят шесть) рублей, 25 копеек.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Фото-таблица

Финансовый управляющий



Кондакова И.Н.

Выписка из 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 27.01.2021

№ КУВИ-002/2021-4396542

На основании запроса от
2021-01-26 г., поступившего на
рассмотрение
2021-01-26 г.,
сообщаем, что правообладателю

Кожурин Татьяна Валерьевна; дата рождения: 09.04.1984; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 2804 № 505350 от 02.02.2005 выдан: Редкинским отделением милиции Конаковского района тверской области; СНИЛС: 121-645-331 23. в период с 01.01.2017

принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:15:0140501:419
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	для индивидуального жилищного строительства
		площадь объекта:	1500.00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Тверская область, Конаковский р-н, с/п Городенское, д. Заполук
1.2.		Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		дата государственной регистрации:	09.11.2018
		номер государственной регистрации:	69:15:0140501:419-69/079/2018-3
		основание государственной регистрации:	Постановление "О предоставлении в общую долевую собственность бесплатно земельного участка для индивидуального строительства в д. Заполук, № 634, выдан 10.09.2018
1.3.		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 ЕГРН 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 управлениями 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:

Участки

69:15:0140501:419

Земельный участок 69:15:0140501:419

Российская Федерация, Тверская область, Конаковский р-н, с/п Городенское, д. Заполкок

для индивидуального жилищного строительства

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	69:15:0140501:419
Кадастровый квартал:	69:15:0140501
Адрес:	Российская Федерация, Тверская область, Конаковский р-н, с/п Городенское, д. Заполкок
Площадь уточненная:	1 500 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	-
по документу:	для индивидуального жилищного строительства

