

Решение финансового управляющего по оценке недвижимого имущества от 28.12.2021 г.

земельный участок, кадастровый номер 75:32:040343:339, Площадью 1500.00 кв.м., адрес: Забайкальский край, г. Чита, район п. Застесть (птичник), участок № 132.

**Должник: Петуров Николай Иванович** (15.08.1972 г.р., м.р: г. Чита, СНИЛС 07213263022, ИНН 753501179154, адрес: 672014, г. Чита, ул. Береговая, д. 2 кв. 2)

**28.12.2021 г.**

**г. Омск**

**финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Забайкальского края
Номер дела	A78-10540/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	30.09.2021
Дата назначения финансового управляющего	30.09.2021

#### 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 75:32:040343:339, Площадью 1500.00 кв.м., адрес: Забайкальский край, г. Чита, район п. Застепь (птичник), участок № 132.

## 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-002/2021-8058852, от 04.02.2021 г. записано:

Вид объекта недвижимости: земельный участок; кадастровый номер: 75:32:040343:339; виды разрешенного использования объекта недвижимости: для индивидуального жилищного строительства; адрес: Забайкальский край, г. Чита, район п. Застепь (птичник), участок № 132а; Площадь: 1500.00 кв. м.; Вид права, доля в праве: Собственность; дата государственной регистрации: 14.10.2019; номер государственной регистрации: 75:32:040343:339-75/084/2019-1; основание государственной регистрации: Распоряжение Департамента государственного имущества и земельных отношений, № 2923/р, выдан 23.04.2015.

### 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 – 1500.00 кв. м.

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за ноябрь – декабрь 2021 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже земельных участков на рынке Забайкальского края, 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	Забайкальский край	Забайкальский край	Забайкальский край	Забайкальский край	Забайкальский край
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	агенство	агенство	физическое лицо	агенство	
Дата предложения	12.2021	12.2021	11.2021	12.2021	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства

Площадь	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	120 000	150 000	200 000	150 000	
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	<a href="https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2305339187">https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2305339187</a>	<a href="https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2295473862">https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2295473862</a>	<a href="https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1958446512">https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1958446512</a>	<a href="https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2276716720">https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2276716720</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	120 000	150 000	200 000	150 000	155 000

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 147250 (сто сорок семь тысяч двести пятьдесят) рублей.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Фото-таблица
3. Основание приобретения

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 04.02.2021

№ КУВИ-002/2021-8058852

На основании запроса от  
2021-02-01 г., поступившего на  
рассмотрение  
2021-02-04 г.,  
сообщаем, что правообладателю

Петуров Николай Иванович; дата рождения: 15.08.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7617 № 955443 от 29.08.2017 выдан: отделением УФМС России по Забайкальскому краю в Железнодорожном р-не г. Читы; СНИЛС: 072-132-630 22. в период с 01.07.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	75:32:040343:339
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	для индивидуального жилищного строительства
	площадь объекта:	1500.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, г. Чита, район п. Застень (птичник), участок № 132.
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.10.2019
	номер государственной регистрации:	75:32:040343:339-75/084/2019-1
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента государственного имущества и земельных отношений, № 2923/р. выдан 23.04.2015
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	75:32:010101:164
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Для обслуживания и использования квартир жилого дома
	площадь объекта:	1752.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, г. Чита, ул. Береговая, д. 2.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность
	дата государственной регистрации:	01.12.2011
	номер государственной регистрации:	75-75-01/270/2011-070
	основание государственной регистрации:	Договор дарения долей в праве собственности на земельный участок с расположенной на них квартирой, выдан 17.11.2011
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	75:32:010101:8366
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	21.30 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Забайкальский край, г. Чита, ул. Береговая, д. 2, кв. 2
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.12.2011
	номер государственной регистрации:	75-75-01/270/2011-069
	основание государственной регистрации:	Договор дарения долей в праве собственности на земельный участок с расположенной на них квартирой, выдан 17.11.2011
3.3.	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.)

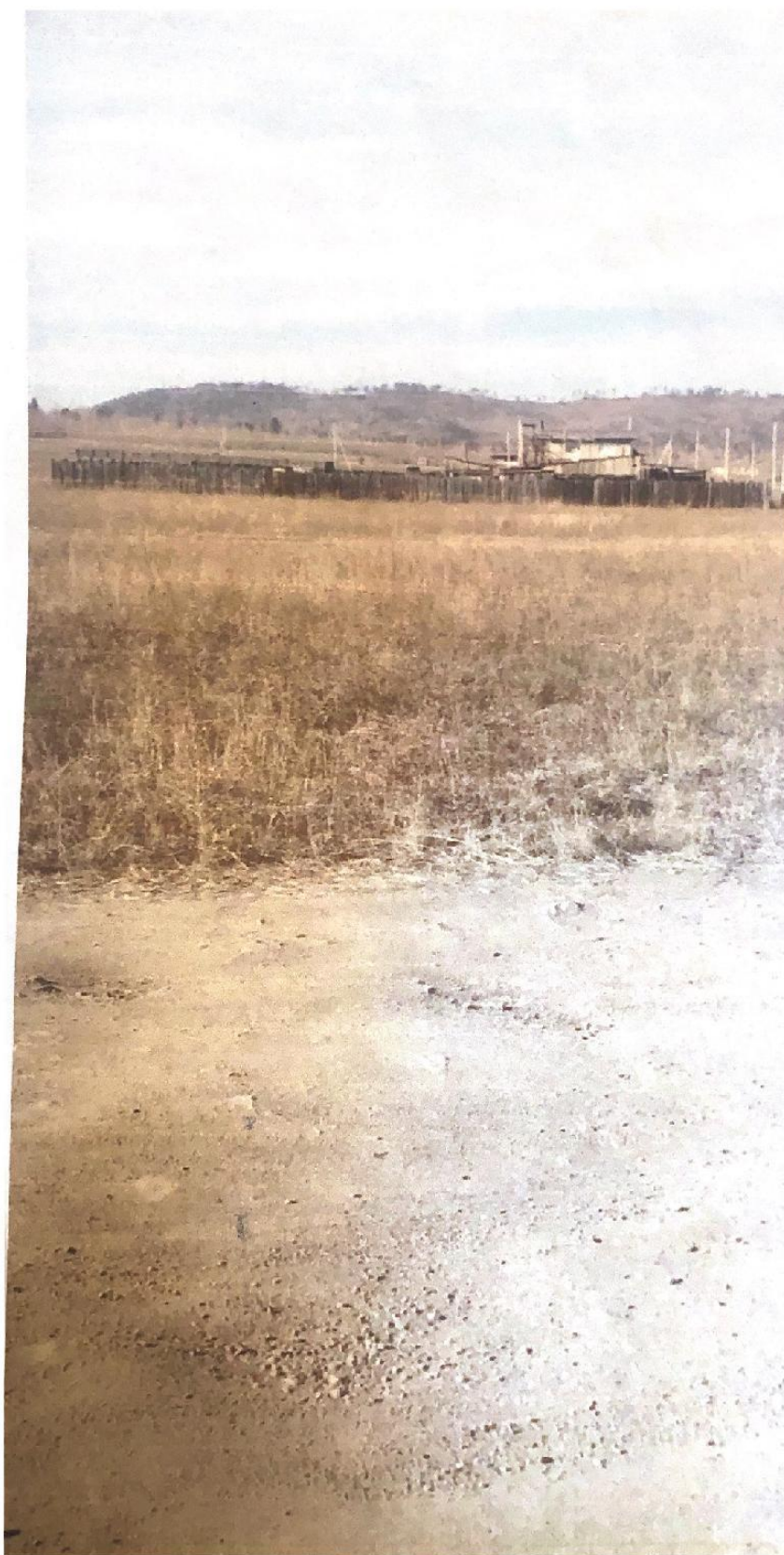
(фамилия, инициалы)

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 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 Московской области и Чувашскому 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 Ивановской области;  
Управление Росреестра по Ростовской области;  
Управление Росреестра по Рязанской области;  
Управление Росреестра по Самарской области;  
Управление Росреестра по Республике Татарстан;  
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;  
конца списка.











**ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

23.04.2015

г. Чита

2923/P

**О бесплатном предоставлении земельного участка в собственность  
Петурову Н.И.**

В соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 4 и 5 Закона Забайкальского края от 01.04.2009 № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», постановлением Правительства Забайкальского края от 22.08.2011 № 305 «Об утверждении Порядка бесплатного предоставления в собственность гражданам земельных участков, находящихся в собственности Забайкальского края, и земельных участков на территории города Читы, государственная собственность на которые не разграничена, для индивидуального жилищного строительства», на основании распоряжения Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент) от 06.03.2012 № 1225/р «О принятии граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на бесплатное предоставление в собственность земельных участков», заявлений Петурова Н.И. (вх. №№ Л-116 от 09.02.2012, Л-228 от 09.04.2015):

1. Предоставить из земель населенных пунктов в собственность однократно бесплатно Петурову Николаю Ивановичу земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 75:32:040343:339, площадью 1500 кв.м, местоположение которого установлено: Забайкальский край, г. Чита, район п. Застень (птичник), участок № 132, (далее – земельный участок) для индивидуального жилищного строительства.

2. Обязать гражданина, которому предоставлен земельный участок:

1) произвести за свой счет государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок и в течение 10 дней предоставить в Департамент копию документа, подтверждающего факт государственной регистрации права собственности гражданина;

2) осуществить строительство индивидуального жилого дома и зарегистрировать право собственности на построенный индивидуальный жилой дом в установленном законом порядке;

3) использовать земельный участок в соответствии с видом его разрешенного использования;

4) не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на земельном участке, а также к загрязнению территории земельного участка и прилегающей к нему территории;

5) руководствоваться действующими санитарными, архитектурными, градостроительными, пожарными и природоохранными нормами и правилами.

3. Настоящее распоряжение действует в течение одного года с даты его принятия. Данное положение не применяется в случае, если гражданин зарегистрировал право собственности на земельный участок в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Руководитель



А.В.Хосоев

уденко Юлия Викторовна  
95 81