

Решение финансового управляющего по оценке движимого имущества от 01.04.2022 г.

Земельный участок, кадастровый номер 25:08:010201:2070, Площадью 122 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Лесозаводский, земли бывшего совхоза "Пантелеимоновский".

Должник: Кошкарева (Черненченко) Надежда Николаевна (09.01.1961 года рождения, уроженки пос. Введенка Мендыкаринского района Костанайской области, ИНН 250702319980, СНИЛС 07346887100, адрес: г.Лесозаводск, с. Пантелеимоновка, ул. Школьная, д. 65 кв. 2)

01.04.2022 г.

г. Омск

финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Приморского края
Номер дела	A51-17985/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	30.11.2021
Дата назначения финансового управляющего	30.11.2021

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 «СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «АРСЕНАЛЪ»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№77-21/TPL16/003083 от 27.12.2021 года Сроком действия до 24.01.2023
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 25:08:010201:2070, Площадью 122 000 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Лесозаводский, земли бывшего совхоза "Пантелеимоновский".

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-001/2022-1763132, от 11.01.2022 г. записано:

Вид объекта недвижимости: Земельный участок; кадастровый номер: 25:08:010201:2070; Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для организации крестьянского хозяйства; адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Лесозаводский, земли бывшего совхоза "Пантелеимоновский"; Площадь: 122000 кв.м.; Вид права, доля в праве: Собственность; дата государственной регистрации: 05.08.2015; номер государственной регистрации: 25-25/002-25/016/101/2015-1663/1; основание государственной регистрации: Постановление, №723, выдан 05.07.1993, Глава администрации города Лесозаводска Приморского края. Совместная собственность с Кошкаревым Петром Николаевичем

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 – 71000-142000 кв.м.

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за март 2022 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже земельных участков на рынке Приморского края, аналогичных оцениваемому:

Таблица 1. Описание объектов аналогов

Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Объект оценки
Вид недвижимости	Земельный участок				
Местонахождение объекта	Приморский край				
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	физическое лицо	физическое лицо	агентство	агентство	
Дата предложения	03.2022	03.2022	03.2022	03.2022	
Площадь	116700 кв.м.	104100 кв.м.	71000 кв.м.	142000 кв.м.	122000 кв.м.

Виды разрешенного использования объекта недвижимости	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	150 000	800 000	400 000	800 000	
Возможность торга	Возможен торг	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	https://www.avito.ru/nahodka/zemelnye_uchastki/uchastok_1167_ga_snt_dnp_2085486775	https://www.avito.ru/artem/zemelnye_uchastki/uchastok_1041_ga_snt_dnp_2369703572	https://www.avito.ru/pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_snt_dnp_1802299360	https://www.avito.ru/pokrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_142_ga_snt_dnp_2378188254	
Стоимость 1 кв.м. в рублях	1,28	7,68	5,63	5,63	
Стоимость участка площадью 122 000 кв.м., учитывая стоимость 1 кв.м	156 160	936 960	686 860	686 860	

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

Таблица 2

Запрошенная продавцом стоимость руб	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Средняя цена
156 160	936 960	686 860	686 860	616 710	

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 585 874 (пятьсот восемьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят четыре) рубля.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Свидетельство о заключении брака
3. Свидетельство о государственной регистрации права

Финансовый управляющий

Кондакова И.Н.

Выписка ЕГРН:

Лист 1

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

11.01.2022г.

№ КУВИ-001/2022-1763132

На основании запроса от 11.01.2022, поступившего на рассмотрение 11.01.2022, сообщаем, что правообладателю Кошкарева Надежда Николаевна; дата рождения: 09.01.1961; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 0504 № 146360 от 23.01.2006 выдан: Лесозаводским ГОВД Приморского края; СНИЛС: 073-468-871 00; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Черненченко Надежда Николаевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: ., в период с 01.01.2018 по 11.01.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	25:08:070201:560
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Лесозаводский, с. Пантелеимоновка, ул. Школьная, дом 65, квартира 2.
		Площадь:	2000
1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, 1/2	
	дата государственной регистрации:	29.04.2016	
	номер государственной регистрации:	25-25/002-25/002/002/2016-573/1	
	основание государственной регистрации:	выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, № 7, выдан 02.03.2016, Администрация Лесозаводского городского округа Приморский край	
1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	25:08:010201:2070
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для организации крестьянского хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Лесозаводский, земли бывшего совхоза "Пантелеимоновский".
		Площадь:	122000

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.08.2015
		номер государственной регистрации:	25-25/002-25/016/101/2015-1663/1
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 723, выдан 05.07.1993, Глава администрации города Лесозаводска Приморского края
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3	Получатель выписки		Кондакова Ирина Николаевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

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

полное наименование должности	подпись	иинициалы, фамилия
-------------------------------	---------	--------------------

М.П.

Свидетельство о заключении брака:

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Гражданин Кошкарев
фамилия
Петр Николаевич
имя отчество
родившийся 7 декабря 1960 г.
место рождения ст. Баксан

и гражданка Чергечченко
фамилия
Надежда Николаевна
имя отчество
родившаяся 9 января 1961 г.
место рождения п. Овредская
Менделеевский р-н
Челябинской обл.
заключили брак 14/ii-1989, гектар наци-
число, месяц, год
цатого апреля тысяча девятьсот
(цифрами и прописью)
семьдесят девятого года.

о чем в книге регистрации актов о заключении брака

1979 года апреля 14 числа
произведена запись за № 3.

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Кошкарев
жене Кошкарева

Место регистрации Инженеровский
наименование
Совет с. Инженеровка
в местонахождение органа ЗАГСа
Приморский край

Дата выдачи 14 апреля 1979 г.



Свидетельство о государственной регистрации права:

