

Решение финансового управляющего по оценке движимого имущества от 28.04.2022 г.

Земельный участок, кадастровый номер 24:04:0301003:2225, Площадью 762+/-10 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Березовский район, МО "Есаульский сельсовет", мкр-н "ЕсауловоСити", ул. Винтер, №70.

Должник: *Сангинова Анна Манчыновна* (ранее. Салчак Аржаана) (23.11.1986 г.р, м.р с.Кызыл-Хая Монгун-Тайгинского района респ.Тыва, ИНН 170109416879, СНИЛС 113-282-780 34, адрес 660062,г.Красноярск ул. Забобонова, д.6 общ., ком.806)

28.04.2022 г.

г. Омск

финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Красноярского края
Номер дела	A33-36130/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	23.12.2021
Дата назначения финансового управляющего	23.12.2021

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 24:04:0301003:2225, Площадью 762+/-10 кв.м., адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Березовский район, МО "Есаульский сельсовет", мкр-н "ЕсаулоВоСити", ул. Винтер, №70.

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 от 16.06.2020 г. записано:

Вид объекта недвижимости: Земельный участок; кадастровый номер: 24:04:0301003:2225; Виды разрешенного использования объекта недвижимости: малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов); адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Березовский район, МО "Есаульский сельсовет", мкр-н "ЕсаулоВоСити", ул. Винтер, №70; Площадь: 762+/-10 кв.м; Вид права, доля в праве: Собственность; дата государственной регистрации: 16.06.2020; номер государственной регистрации: 24:04:0301003:2225-24/107/2020-11; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 04.06.2020.

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 – 700 -800 кв.м.

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за февраль - март 2022 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже земельных участков на рынке Красноярского 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	Красноярский край				
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	агентство	физическое лицо	физическое лицо	агентство	
Дата предложения	03.2022	03.2022	02.2022	02.2022	
Площадь	800 кв.м.	800 кв.м.	700 кв.м.	800 кв.м.	762 кв.м.

Виды разрешенного использования объекта недвижимости	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	200 000	200 000	150 000	120 000	
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_423903814	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1868629076	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1495669263	https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1775707165	

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	200 000	200 000	150 000	120 000	167 500

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 159125 (сто пятьдесят девять тысяч сто двадцать пять) рублей.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Договор купли-продажи
3. Разрешение администрации

Финансовый управляющий

Кондакова И.Н.

Выписка ЕГРН:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16 июня 2020г.			
Кадастровый номер:	24:04:0301003:2225		
Номер кадастрового квартала:	24:04:0301003		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, Березовский район,МО «Есаульский сельсовет», мкр-н «Есаулово Сити», ул. Винтер, №70.		
Площадь, м2:	762 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земли:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	малогабаритная жилая застройка(индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Тудосова Виктория Рафаиловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Сангинова Анна Манчыновна		



ВЕДУЩИЙ ДОКУМЕНТ — ЭКСПЕРТ	подпись	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ ТОДИНА К.Х.
полное наименование должности	M.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16 июня 2020г.			
Кадастровый номер:			24:04:0301003:2225

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сантинова Аниа Маныновна, 23.11.1986, с. Кызыл-Хая Монгун-Тайгинского р-на Респ. Тыва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 16 №984579, выдан 24.11.2016, Отделом УФМС России по Красноярскому краю и Республике Тыва в Октябрьском р-не г. Красноярска
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24:04:0301003:2225-24/107/2020-11 16.06.2020 05:47:16
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, Выдан 04.06.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	ВЕДУЩИЙ	подпись	инициалы, фамилия
	Специалист – эксперт	М.П.	Горина Е.А.

Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16 июня 2020г.			
Кадастровый номер:	24:04:0301003:2225		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
входящий	подпись	инициалы, фамилия ГОТИНА Е.А.	
полное наименование должности СПЕЦИАЛИСТ – ЭКСПЕРТ		М.П.	

Договор купли-продажи:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ Земельного участка

*Красноярский край, Березовский район, п. Березовка.
Четвертое июня две тысячи двадцатого года.*

Мы, нижеподписавшиеся:

Белов Алексей Юрьевич, 25.07.1983 года рождения, паспорт серии 04 04 № 284854, выдан 18.02.2004г. Отделом внутренних дел гор. Сосновоборска Красноярского края, код подразделения 242-009, проживающий по адресу: Россия, Красноярский край, гор. Сосновоборск, ул. Большая поляна, д. 6,

в лице **Бурыкина Дмитрия Владимировича**, 26.08.1984 года рождения, паспорт серии 04 04 № 727909, выдан 02.02.2005г. Талнахским ГОВД Норильского УВД Красноярского края, код подразделения 242-045, проживающий по адресу: Россия, Красноярский край, гор. Сосновоборск, ул. Весенняя, д. 19, кв.164, действующий на основании доверенности 23 АА 9782138 от 27.09.2019 года, удостоверенной Селезнёвым Александром Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Сочинского нотариального округа Купеевой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре: № 23/186-н/23-2019-9-861, именуемый в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны,

и **Сангинова Анна Манчыновна**, 23.11.1986 года рождения, паспорт серии 04 16 № 984579, выдан 24.11.2016г. отделом УФМС России по Красноярскому краю и Республике Тыва в Октябрьском районе г. Красноярска, код подразделения 240-006, зарегистрированная по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Забобонова, д. 6, общ., именуемая в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны,

сознательно и добровольно, без какого-либо постороннего давления, насилия, принуждения, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «**ПРОДАВЕЦ**» продал, а «**ПОКУПАТЕЛЬ**» купил в собственность земельный участок с кадастровым номером 24:04:0301003:2225 находящийся по адресу: Россия, Красноярский край, Березовский район, МО «Есаульский сельсовет», мкр-н «Есаулово Сити», ул. Винтер, № 70, общей площадью 762(семьсот шестьдесят два) кв.м.;

2. Указанный земельный участок принадлежит «**ПРОДАВЦУ**» на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке.

3. Цена проданного земельного участка, определяемая по договоренности сторон, составляет **30000,0(тридцать тысяч) рублей ноль копеек**, уплаченных продавцу покупателем полностью до подписания настоящего договора.

4. Стороны, по их заявлению, не ограничены судом в дееспособности и не признаны недееспособными.

5. Земельный участок к моменту подписания договора передан полностью, стороны взаимных претензий не имеют. Договор купли-продажи одновременно является актом приема-передачи. Строения, подлежащие Государственной регистрации по заявлению сторон, на земельном участке отсутствуют.

6. Если в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**» обнаружил недостатки в качестве приобретаемого участка, о которых продавец знал, но не предупредил покупателя о них в момент заключения договора, то наступают последствия ст. 475 ГК РФ, содержание которых сторонам известно.

7. До составления настоящего договора отчуждаемый земельный участок никому не продан, не подарен в споре и под запрещением (арестом не состоят), свободен от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора стороны не могли знать.

8. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством РФ.

9. Государственные и местные налоги и сборы по продаваемому земельному участку уплачены.

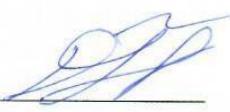
10. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю в Березовском отделе, два других остаются у сторон.

11. Переход права собственности подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю ст.ст. 223, 551 ГК РФ.

12. В качестве неотъемлемой части к договору прилагается кадастровый паспорт земельного участка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

1. «ПРОДАВЕЦ»:

Бурикин Дмитрий Владимирович 

2. «ПОКУПАТЕЛЬ»:

Сангино娃 Анна Николаевна 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю	
Произведена государственная регистрация ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	
Дата регистрации: 16.06.2010 года	
Номер регистрации: 3904133:2010-11	
Государственный регистратор <u>Чуб Готина К.</u> (подпись, м.п.) (Ф.И.О.)	



Разрешение администрации:

Администрация Березовского района

наименование уполномоченного на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления

Кому: Сангиновой
Анне Манчыновне

Почтовый адрес: Красноярский край,
г. Красноярск,

ул. Забобонова, д.б, общ.

Электронная почта (при наличии):

Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке

« 22 » июня 2020г

№ 846

По результатам рассмотрения уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление),

направленном Вами

22.06.2020г

зарегистрированном

(дата направления уведомления)

(дата и номер регистрации уведомления)

№ 3490 от 22.06.2020г

уведомляет Вас о соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке с кадастровым номером: 24:04:0301003:2225 расположенный по
адресу: Красноярский край, Березовский район, МО " Есаульский сельсовет", мкр-н " ЕсаулоВити", ул.Винтер, № 70

Руководитель управления по архитектуре,
градостроительству, земельным
и имущественным отношениям
администрации Березовского района
(должность уполномоченного лица органа,
уполномоченного на выдачу разрешений)

(подпись)

V.N.Петровский

(расшифровка подписи)

М.П.