

**Решение финансового управляющего по оценке движимого имущества от 25.01.2023 г.**

Земельный участок, кадастровый номер 66:15:2801001:467, площадью 1500 кв.м., адрес: Свердловская область, Невьянский район, деревня Пьянково, улица Кооперативная, д.3а

**Должник: Дряхлов Александр Викторович** (м.р.: г. Свердловск, д.р.: 22.03.1952 г., адрес: 624091, Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, п. Красный, ул. Кирова, д. 7, ИНН [666300291677](#), СНИЛС 10553814738)

**финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Свердловской области
Номер дела	A60-37738/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	22.08.2022
Дата назначения финансового управляющего	22.08.2022

**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 «ТИТ»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№УБК_13264/АУ-2022 от 01.12.2022 года Сроком действия до 30.11.2023
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 66:15:2801001:467, площадью 1500 кв.м., адрес: Свердловская область, Невьянский район, деревня Пьянково, улица Кооперативная, д.3а

**2. Задание на оценку:**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

1. В выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-177982583, от 10.10.2022 г. записано:

Вид объекта недвижимости: земельный участок; кадастровый номер: 66:15:2801001:467 виды разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения садоводства; адрес: Свердловская область, Невьянский район,

деревня Пьянково, улица Кооперативная, д.3а; Площадь: 1500 кв.м.; Вид права, доля в праве: Собственность; дата государственной регистрации: 08.05.2014; номер государственной регистрации: 66:15:2801001:467-66/116/2022-5

## 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 кв. м.

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за январь 2023 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже земельных участков на рынке Свердловской 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	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	
Дата предложения	01.2023	01.2023	01.2023	01.2023	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.	1500 кв.м.
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	590000	560000	545000	580000	
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	<a href="https://www.avito.ru/degtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1664093820">https://www.avito.ru/degtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1664093820</a>	<a href="https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_snt_dnp_2710561874">https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_snt_dnp_2710561874</a>	<a href="https://www.avito.ru/peetrokamenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_939542332">https://www.avito.ru/peetrokamenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_939542332</a>	<a href="https://www.avito.ru/degtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2450069772">https://www.avito.ru/degtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2450069772</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	590 000	560 000	545 000	580 000	570 000

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка (цена покупки): 570 000 (пятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Фото-таблица

Финансовый управляющий



Кондакова И.Н.

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

10.10.2022г.

№ КУВИ-001/2022-177982583

На основании запроса от 10.10.2022, поступившего на рассмотрение 10.10.2022, сообщаем, что правообладателю Дряхлов Александр Викторович; дата рождения: 22.03.1952; Паспорт гражданина Российской Федерации № 434691., в период с 01.01.2019 по 10.10.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:15:2801001:467
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Свердловская область, Невьянский район, деревня Пьянково, улица Кооперативная, д. 3а
		Площадь:	1500
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.05.2014
		номер государственной регистрации:	66-66-12/664/2014-115
		основание государственной регистрации:	Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, выдан 29.07.2013, Управление населенными пунктами администрации Невьянского городского округа Свердловской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:15:2801001:467-66/116/2022-5
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:15:2801001:467-66/116/2020-4
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:15:2801001:467-66/116/2020-3
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:15:2801001:467-66/116/2020-2
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:15:2801001:467-66/116/2020-1
2	Получатель выписки		Кондакова Ирина Николаевна

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 64575127408432033399200328179839306360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127460433833399200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Фото-таблица:

