

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 17.02.2025 по делу № А81-3451/2024 Жупина Анастасия Алексеевна (10.09.1988г.р., место рожд: п. Сеяха Ямальского р-на Тюменской обл., адрес рег: ЯНАО,Тарко-Сале г, Советский мкр, 4-15, СНИЛС12262895356, ИНН 891104927150) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2).

Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:22:0311001:408, общая площадь: 1120 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), вид права: право временного владения и пользования, адрес: Тюменская область, Яровский район, пос. Веселый, ул. Первомайская, земельный участок 43. Дата оценки: 07.07.2025г.	135 200,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 72:22:0311001:408, общая площадь: 1120 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), вид права: право временного владения и пользования, адрес: Тюменская область, Яровский район, пос. Веселый, ул. Первомайская, земельный участок 43, произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 135 200,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Жупиной Анастасии Алексеевны

Сергиенко Светлана Данисовна

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://onrealty.ru/poselok-veselyj-95572/kypit-uchastok/82589793	https://www.avito.ru/tyumenskaya_oblast_yarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_izhs_4153270278?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJDUTdoSnY3MFo3bFhnUTRulj9t3-0aD8AAAA	https://www.avito.ru/tyumenskaya_oblast_yarkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2374587154?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJDUTdoSnY3MFo3bFhnUTRulj9t3-0aD8AAAA
Стоимость кв.м		180 000	1 100 000	240 000
Общая площадь, кв.м	1 120,0	1500	4300	1200
Стоимость, руб./кв.м		120,00	255,81	200,00
Адрес	Тюменская область, Яркковский район, пос. Веселый, ул. Первомайская, земельный участок 43	Тюменская область, посёлок Весёлый, Первомайская улица	Тюменская обл., Яркковский р-н, пос. Весёлый	Тюменская обл., Яркковский р-н, пос. Весёлый, Первомайская ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		120,00	255,81	200,00
Дата действия цены	07.07.2025г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		120,00	255,81	200,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,95	0,95	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	243,02	190,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	243,02	190,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (срок аренды 49 лет)	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений права	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	0,78	0,78
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	189,56	148,20
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (оставшийся срок аренды)	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений права	Право временного владения и пользования без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	0,78	0,78
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	147,86	115,60

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Общая площадь, кв.м	1 120,0	1 500,0	4 300,0	1 200,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,044	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	154,37	115,60
Назначение участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	154,37	115,60
Вид разрешенного использования	для строительства индивидуального жилого дома	для строительства индивидуального жилого дома	для строительства индивидуального жилого дома	для строительства индивидуального жилого дома
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	154,37	115,60
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	154,37	115,60
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		114,00	154,37	115,60
Кол-во внесенных корректировок		1	4	3
Весовые коэффициенты		5/8	1/6	1/5
Значение, рублей		72,00	24,37	24,34
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	120,71			
Рыночная стоимость права временного владения и пользования земельным участком, руб. (округл.)	135 200			

Копии предоставленных документов



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4012398322

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	72:22:0311001:408

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	72:22:0311001
Дата присвоения кадастрового номера	25.08.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Тюменская область, Ярково-Сибирский район, пос. Веселый, ул. Первомайская, земельный участок 43
Площадь, м²	1120, Уточненная площадь, погрешность 12.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	81592
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Дик Вера Иосифовна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки	Жупина Анастасия Алексеевна



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 26.03.2024



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4012398322

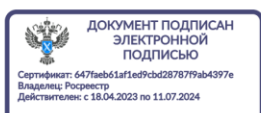
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	72:22:0311001:408

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	Данные о правах отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Аренда Дата государственной регистрации: 28.12.2023 Номер государственной регистрации: 72:22:0311001:408-72/047/2023-1 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 13.12.2023 срок: на 20 лет Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 007003001000 Жупина Анастасия Алексеевна, 10.09.1988, Российская Федерация, СНИЛС 122-628-953 56, Паспорт гражданина Российской Федерации 74 08 662784 выдан 10.10.2009 Отделом УФМС России по Ямало-Ненецкому А.О. в Пуровском районе Основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка (землеустроительного дела 4456) 178-23 выдан 13.12.2023 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2

Данные актуальны на 26.03.2024