

арбитражный управляющий Зинченко Николай Георгиевич
член ассоциации «Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация
арбитражных управляющих “Единство”» (№ 1845 в гос.реестре АУ, ИНН 233905421566)

Почтовый адрес: 350005, г. Краснодар, а/я 1814 Тел.: 8 (918) 44-12-402 e-mail: zico12345@mail.ru

Отчет об оценке земельного участка, кадастровый номер: 23:07:0806053:42, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населённых пунктов, площадь: 625 м.кв., адрес: Краснодарский край, р-н Динской, ст. Динская, ул. Красная, 16а в целях продажи в рамках процедуры реализации имущества должника Пузанковой Аллы Ивановны по делу о несостоятельности (банкротстве) №А32-3262/2019 15/26-Б

Дата начала проведения оценки: 25.01.2022 г.
Оценка произведена на дату: 18.05.2022 г.

г. Краснодар

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 31.05.2021 г. (резолютивная часть) по делу №А32-3262/2019 15/26-Б Пузанкова Алла Ивановна (дата рождения 13.11.1970, место рождения: ст. Казанская Кавказского района Краснодарского края, ИНН 233200190944, зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Красная, д.232, д. 8) признана несостоятельной (банкротом). Введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим утверждён Зинченко Николай Георгиевич. Реестр конкурсных кредиторов закрыт 11.08.2021 г.

Сведения о признании Пузанковой А.И. банкротом опубликованы финансовым управляющим:

- в газете «Коммерсантъ» сообщение №23210043155 стр. 46/№100(7062) от 11.06.2021 г.

https://bankruptcy.kommersant.ru/search/poisk_soobshcheniya_o_bankrotstve/a943ff9368f825fa5398d5c8398fc5c2/

- на сайте ЕФРСБ сообщение № 6761375 от 02.06.2021 г.
<https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=D3DEEFFB076EEE1B19A4335CA852FE87>

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 29.11.2021 г. по делу №А32-3262/2019 15/26-Б процедура реализации имущества должника Пузанковой А.И. продлена до 23.05.2022 г.

Согласно ч. 1 ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу.

Финансовым управляющим выявлено следующее имущество должника, подлежащее реализации:

- земельный участок, кадастровый номер: 23:07:0806053:42, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населённых пунктов, площадь: 625 м.кв., адрес: Краснодарский край, р-н Динской, ст. Динская, ул. Красная, 16а.

Настоящая оценка выполнена финансовым управляющим Зинченко Н.Г. на основании решения финансового управляющего от 25.01.2022 г. и в соответствие с требованиями ч. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка проведена в целях определения средней рыночной цены имущества должника для установления начальной цены продажи имущества должника в рамках процедуры банкротства реализации имущества гражданина Пузанковой А.И. по делу № А32-3262/2019 15/26-Б.

Предмет оценки:

- земельный участок, кадастровый номер: 23:07:0806053:42, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населённых пунктов, площадь: 625 м.кв., адрес: Краснодарский край, р-н Динской, ст. Динская, ул. Красная, 16а.

Имущественные права должника на предмет оценки: собственником является Пузанкова А.И., что подтверждается выпиской из ЕГРН о праве №23-00-4001/5005/2019-9555 от 09.01.2020, выпиской из ЕГРН о характеристиках объекта №23/238/002/2020-419 от 24.01.2020.

Для расчёта средней рыночной стоимости оцениваемого земельного участка выбран специализированный раздел сайта в сети Интернет www.Avito.ru по публичной продаже подобных земельных участков в Краснодарском крае.

В расчете использованы имеющиеся предложения о продаже подобных земельных участков (без учета отличий и состояния, без учета дисконта на торг, без НДС).

Действие №1: расчёт стоимости 100 м.кв. земельного участка.

Для этого отдельно по каждому из 12 объявлений цену предложения за целый участок делим на площадь участка.

Пример: 4000000 руб. / 780 м.кв. = 512820 руб.

Действие №2: рассчитываем среднюю стоимость 100 м.кв. 12 объявлений на основании действий №1.

Для этого сначала складываем полученные цены предложения стоимости 100 м.кв. 12 объявлений, после этого делим полученную сумму на 12 предложений о продаже.

Пример: 512820 руб. + 579710 руб. + = 6241987 руб.

6241987 руб. / 12 = 520165 руб. (средняя рыночная стоимость 100 м.кв. подобных земельных участков)

Действие №3: расчёт средней рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Для этого среднюю стоимость 100 м.кв. подобных земельных участков, полученную на основании действия №2, умножаем на площадь оцениваемого земельного участка.

Расчёт: 520165 руб. x 625 м.кв. = 3251031 руб. (средняя рыночная стоимость оцениваемого земельного участка).

Объявления о продаже земельных участков

№ п/п	№ объявления на www.Avito.ru	Площадь участка (м.кв.)	Цена предложения за целый участок (руб.)	Цена предложения за 100 м.кв. (руб.)
1	2174651627	780	4000000	512820
2	1800718953	690	4000000	579710
3	2256053551	700	2500000	357142
4	1778739070	800	4200000	525000
5	2032059270	720	5400000	750000
6	2086385700	660	4800000	727272
7	2284390680	680	4000000	588235
8	2251801202	750	3500000	466666
9	2251827363	750	2650000	353333
10	2293453293	650	2500000	384615
11	2271000189	730	1370000	187671
12	2268964955	630	5100000	809523
	ИТОГО:			6241987 руб.

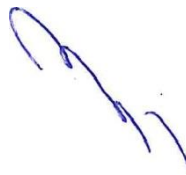
Выводы:

1. Согласно вышеприведённого расчёта средняя рыночная стоимость продажи подобных земельных участков в свободной продаже на момент проведения оценки составила 520165 руб. за 100 м.кв.
2. Согласно вышеприведённого расчёта средняя рыночная стоимость оцениваемого земельного участка площадью 620 м.кв. на момент проведения оценки составила 3251031 руб.
3. В целях реализации с торгов оцениваемого земельного участка рекомендуемая начальная стоимость составляет 3251031руб.

Дополнительная информация:

1. Согласно выписки из ЕГРН о характеристиках объекта №23/238/002/2020-419 от 24.01.2020 кадастровая стоимость земельного участка КН: 23:07:0806053:42 составляет 779343,75 руб.
2. Согласно аналитической справки ООО «Бюро экспертиз и оценки «ФинЭкс» исх.№ б/н от 27.01.2022 г. стоимость земельного участка КН: 23:07:0806053:42 составляет 2000000 руб.

Финансовый управляющий



Зинченко Н.Г.