

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 20.03.2024 по делу № А76-4172/2024 Ярцев Павел Александрович (29.08.1986г.р., место рожд: с.Морозкино Троицкого р-на Челябинской обл., адрес рег: 457118, Челябинская обл, Троицкий р-н, Морозкино п, Молодежная ул, дом № 25, СНИЛС15133648848, ИНН 741856168280) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 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, площадь: 280 000м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 457136,РОССИЯ, Челябинская обл, Троицкий р-н, Ключевка с., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:20:2405002:403	1 806 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 280 000м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 457136,РОССИЯ,Челябинская обл, Троицкий р-н, Ключевка с, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:20:2405002:403 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 – 1 806 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Ярцева Павла Александровича**

**Кудашева Елизавета**  
**Владимировна**

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_2632_ga_snt_dnp_2340625491">https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_2632_ga_snt_dnp_2340625491</a>	<a href="https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_2357485308">https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_2357485308</a>	<a href="https://www.avito.ru/plast/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_3763207620">https://www.avito.ru/plast/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_3763207620</a>
Стоимость кв.м		1 900 000	1 800 000	2 955 000
Общая площадь, кв.м	280 000,0	263 200	230 000	370 000
Стоимость, руб./кв.м		7,22	7,83	7,99
Адрес	Челябинская область, Троицкий район	Челябинская обл., Чесменский р-н, пос. Тарасовка	Челябинская обл., Увельский р-н, с. Мордвиновка	Челябинская обл., Пластовский р-н, Пластовское городское поселение, Пласт, Магнитогорский тракт
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,22	7,83	7,99
Дата действия цены	16.04.2024г.	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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,22	7,83	7,99
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,84	0,84	0,84
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,06	6,58	6,71
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,06	6,58	6,71
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность 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	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,06	6,58	6,71
Общая площадь, кв.м	280 000,0	263 200,0	230 000,0	370 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,06	6,58	6,71
Назначение участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,06	6,58	6,71
Вид разрешенного использования	для ведения	для ведения	для ведения	для ведения

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
	сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного производства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>6,06</i>	<i>6,58</i>	<i>6,71</i>
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>6,06</i>	<i>6,58</i>	<i>6,71</i>
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>6,06</i>	<i>6,58</i>	<i>6,71</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		2,02	2,19	2,24
<b>Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>6,45</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>1 806 000</b>			

## Копии предоставленных документов



## Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

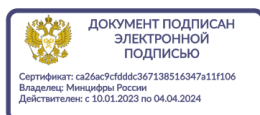
Заявление №3697272131

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:20:2405002:403

## Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	74:20:2405002
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Челябинская область, Троицкий район
Площадь, м <sup>2</sup>	280000, Уточненная площадь, погрешность 4630.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	1394400
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для ведения сельскохозяйственного производства
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	Беляев Иван Юрьевич
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	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки	Ярцев Павел Александрович



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 05.01.2024

## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2632\_ga\_snt\_dnp\_2340625491



Для бизнеса Авито Pro Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 26,32 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**1 900 000 ₽**  
722 ₽ за сотку  
Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 909 070-63-45

Авто  
Частное лицо  
На Авито с января 2022

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь - 2632 сот.      Расстояние до центра города - 11 км

#### Расположение

Челябинская обл., Чесменский р-н, пос. Тарасовка      [Показать карту](#)

#### Описание

Продам Земельный участок сельхозназначения площадью 26,32 га около п. Тарасовка в Чесменском районе Челябинской области . Земля в собственности.

№ 2340625491 - 7 января в 22:19 - 1202 просмотра (+0 сегодня)      Пожаловаться



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 23 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 2300 сот.

Расстояние до центра города: 36 км

### Расположение

Челябинская обл., Увельский р-н, с. Мордвиновка

[Показать карту](#)

### Описание

Продам земли сельхоз назначения 23 г вдали от населенного пункта хорошее решение для фермы.

1 800 000 ₽

785 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)

Попытка [автоматом](#): Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 982 301-99-47

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Руслан

Частное лицо  
На Авито с июня 2021

[Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2357485308 · 19 января в 02:36 · 507 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 37 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



**2 955 000 Р**

799 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Реклама [#Avito.ru](#)  
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день [Подробнее](#)

8 982 101-87-19

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Иван

Частное лицо  
На Авито с марта 2023



[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 3700 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

### Расположение

Челябинская обл., Пластовский р-н, Пластовское городское поселение, Пласт, Магнитогорский тракт

[Показать карту](#)

### Описание

Продам землю сельхозназначения, 37Га. Расположена у трассы Южноуральск-Магнитогорск, в 4-х км от г. Пласт. Проходит по участку газопровод, рядом ЛЭП. Просьба умников не звонить, свои цены не предлагать.

№ 3763207620 - 19 января в 19:53 - 187 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)