

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Курганской области от 13.03.2024 по делу № А34-1195/2024 Пономарева Юлия Николаевна (Рыжкова Юлия Николаевна, Кузнецова Юлия Николаевна, Корытова Юлия Николаевна) (19.02.1976г.р., место рожд: г. Куртамыш Курганская область Россия, адрес рег: 641430, Курганская обл, Куртамышский р-н, Куртамыш г, Радужная ул, дом № 119, СНИЛС03184874564, ИНН 451100353854) (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: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Право аренды на земельный участок, площадь: 1 502м ² , адрес (местонахождение): Курганская область, Куртамышский муниципальный район, г. Куртамыш, улица Радужная, №117, кадастровый номер: 45:09:020306:679	106 000,00

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Оценка стоимости имущества должника произведена с целью установления начальной продажной цены в условиях процедуры реализации имущества гражданина.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Пономаревой Юлии Николаевны



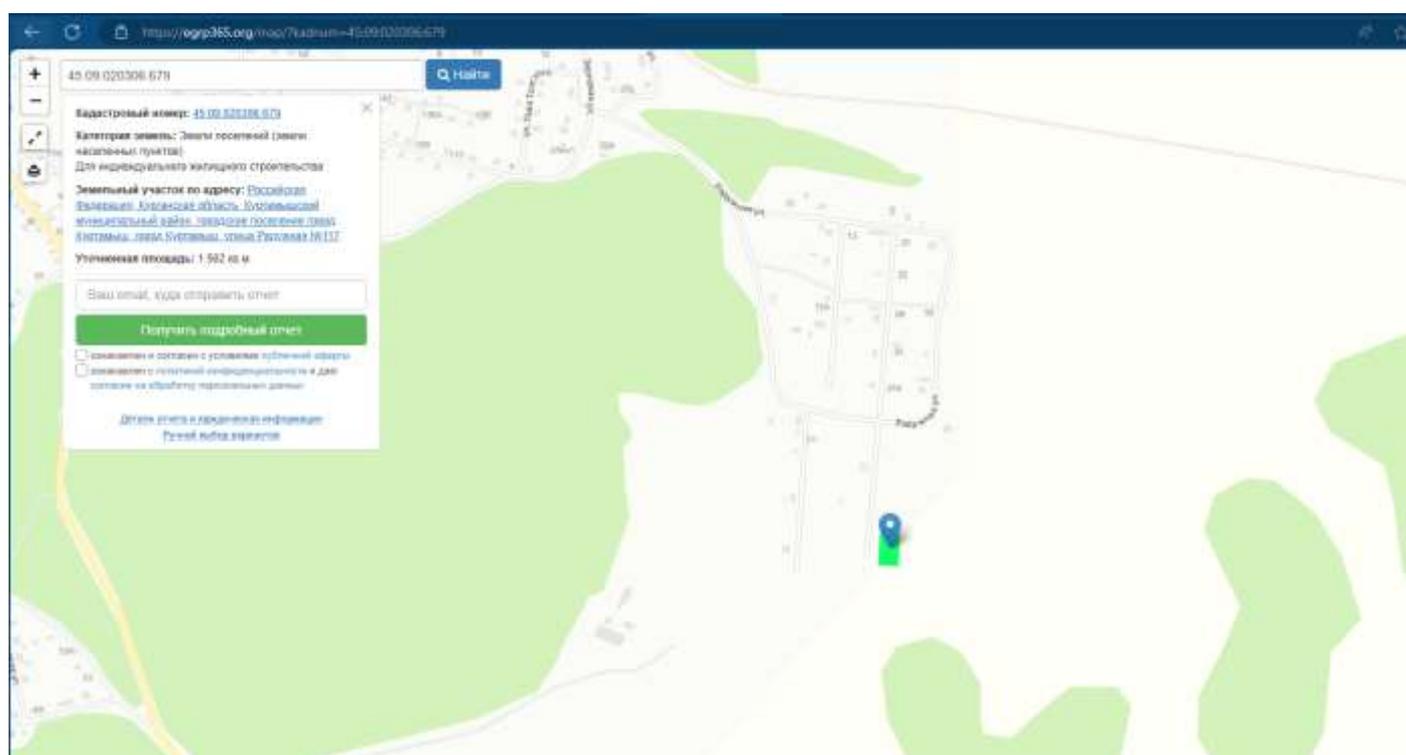
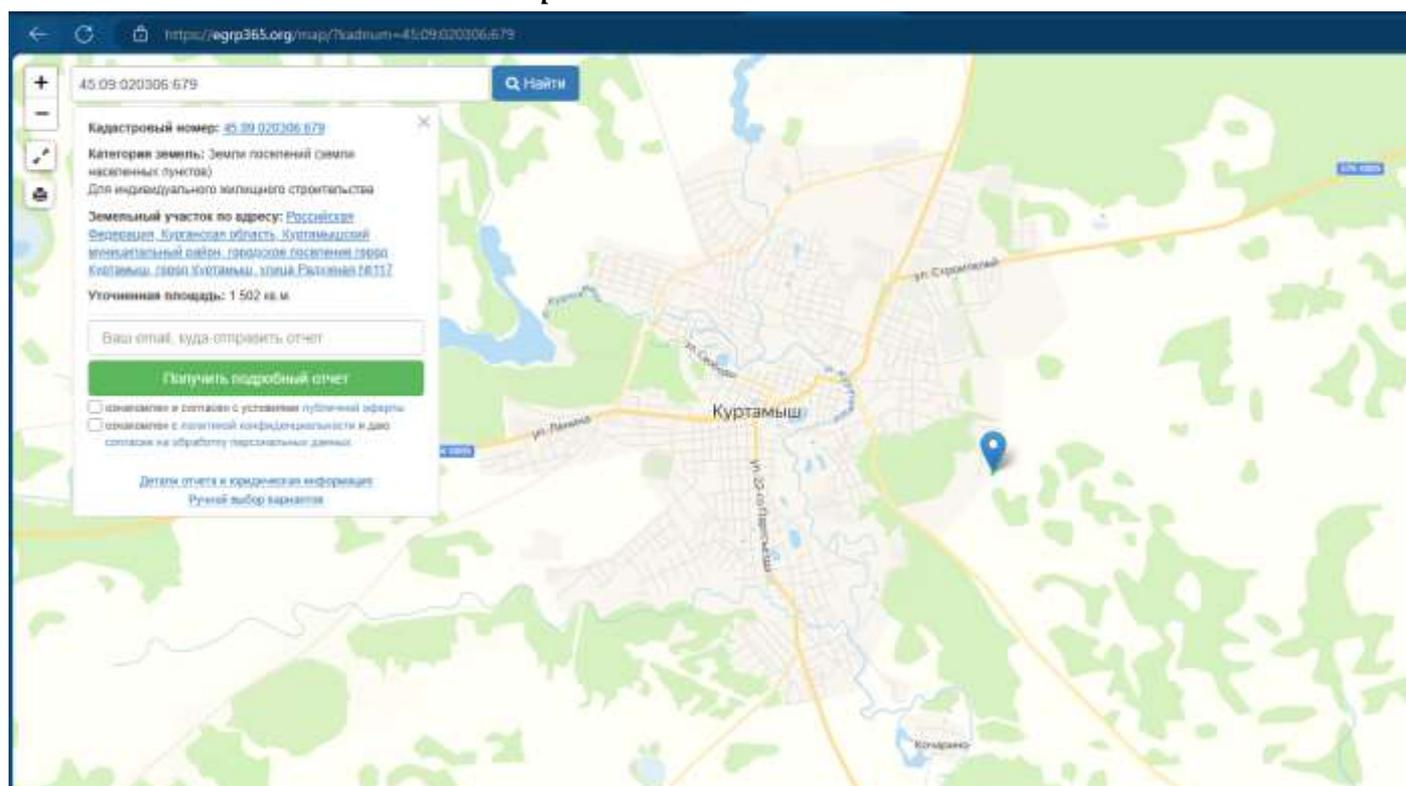
Сергиенко Светлана Данисовна

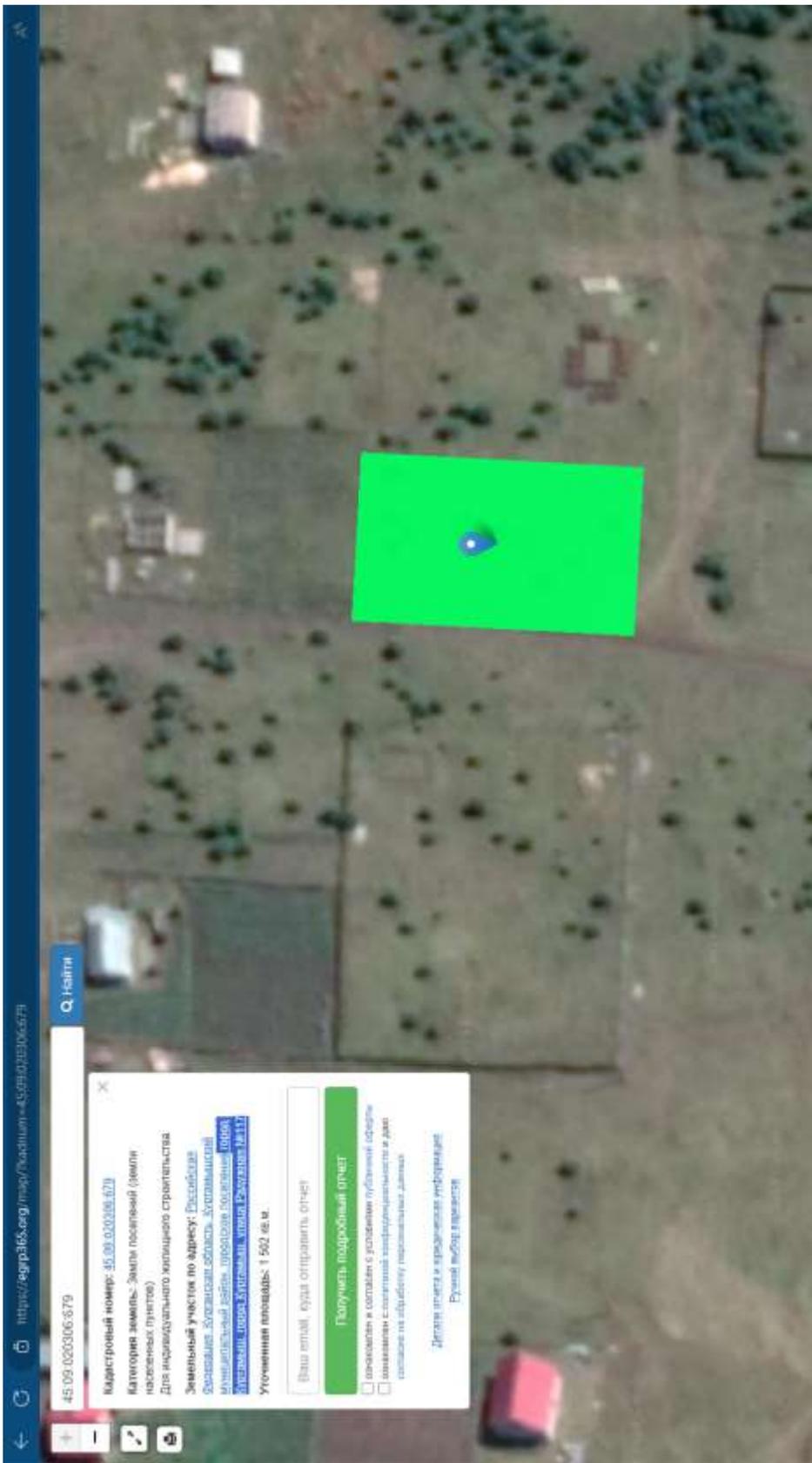
Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/kurtamysh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3290610386	https://www.avito.ru/kurtamysh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1920558873	https://www.avito.ru/kurtamysh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2028136366
Продавец	8963032494	89334020955	89825107009
Местоположение	Курганская обл., Куртамышский муниципальный округ, Куртамыш	Курганская обл., Куртамышский р-н, Куртамыш, ул. имени К.А. Петруниной	Курганская обл., Куртамышский муниципальный округ, Куртамыш
Стоимость предложения, руб.	94 579,00	150 000,00	150 000,00
Размер участка, м ²	1500,0	1500,0	1500,0
22.03.2024	22 марта 2024 г.	20 марта 2024 г.	17 апреля 2024 г.
Передаваемые имущественные права	Аренда	Собственность	Собственность
Возможность проведения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		94 579,00	150 000,00	150 000,00
Размер участка	м ²	1 502,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
<i>Торг</i>	%		-9,7	-9,7	-9,7
Стоимость			85 404,84	135 450,00	135 450,00
Стоимость за м²			56,94	90,30	90,30
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		18 апреля 2024 г.	22 марта 2024 г.	20 марта 2024 г.	17 апреля 2024 г.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Передаваемые имущественные права</i>		Аренда	Аренда	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	-14,0	-14,0

<i>Местоположение</i>		Российская Федерация, Курганская область, Куртамышский муниципальный район, городское поселение город Куртамыш, город Куртамыш, улица Радужная, №117	Курганская обл., Куртамышский муниципальный округ, Куртамыш	Курганская обл., Куртамышский р-н, Куртамыш, ул. имени К.А. Петруниной	Курганская обл., Куртамышский муниципальный округ, Куртамыш
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м ²	1 502,00	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Возможность проведения коммуникаций</i>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Наличие построек</i>		Отсутствует	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	-14,0	-14,0
Скорректированная стоимость	руб./м ²		56,94	77,66	77,66
Стоимость объекта	руб./м ²	70,75			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	106 000,00			

Приложения





45.09.020306.679

Кадастровый номер: 55.09.020306.679

Категория земель: Земли населенных пунктов

Для индивидуального жилищного строительства

Земельный участок по адресу: Республика Башкортостан, Златоустский район, поселок подольский, город Златоуст, район Златоуст, улица Златоустовская, 12/13

Учтенная площадь: 1 502 кв. м.

Ваш отчет, уже отправлен отчет

Получить подробный отчет

- получить и оставить в открытом публичном доступе
- получить с ограниченной публичностью и доступом на обработку персональных данных

Дополнительная информация
Ручной выбор адреса

Пример: 77:08:0080803:1006 или провап псссслл завсдд пссснттл ддд 37

Введите адрес или кадастровый номер

Найти

Расширенный поиск

Россия → Курганская область

Кадастровый номер 45:09:020306:679

Курганская область, Куртамышский муниципальный район, городское поселение город Куртамыш, город Куртамыш, улица Радужная, №117

Кадастровый номер — 45:09:020306:679 [\(найти на кадастровой карте\)](#)

Тип — Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:

* Земли населенных пунктов

* Для индивидуальной жилой застройки

* Для индивидуального жилищного строительства

Площадь — 1502 м²

Кадастровый инженер — Помыкалов Юрий Александрович (аттестат 45-10-65)

Другое написание адреса — Куртамышский р-н, г Куртамыш, ул Радужная

Информация о правах собственности в подробном отчете:

Ваш email, куда отправить отчеты

Получить подробный отчет

ознакомлен и согласен с условиями публичной оферты

ознакомлен с политикой конфиденциальности и даю согласие на обработку персональных данных

 Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

 Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

Яндекс Маркет

Рейтинг
★★★★★

Отзыв: Оперативно, удобно. Срок ожидания гораздо меньше, 15-20 минут. Очень практично. Данную услугу назвал бы — "Не вставая со стула". Спасибо. Удаче.

— Куликов,
30 марта 2024



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Куртамыш

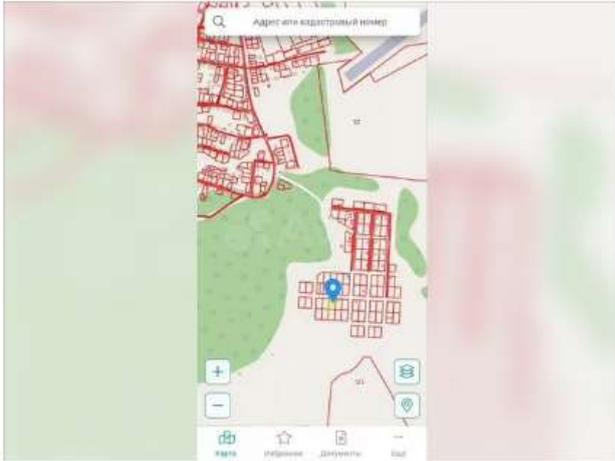
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



94 579 Р

6 305 Р за сотку

8 963 003-24-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Dmitry

Частное лицо

На Avito с февраля 2022

Эковклад: -50 кг CO₂



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Курганская обл., Куртамышский муниципальный округ,
Куртамыш

[Показать карту](#)

Описание

Ровный участок, 1500 кв.метров в живописном месте.
Куртамыш ул. Радужная 89
Разрешение на строительство имеется.
Переуступка права аренды.
Участок в аренде до 2040 года.

№ 3290610386 · 22 марта в 15:04 · 525 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Куртамыш

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

150 000 ₽

10 000 ₽ за сотку



8 933 402-09-55

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

viktor

Агентство

На Авито с декабря 2018



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Курганская обл., Куртамышский р-н, Куртамыш, ул. имени К.А. Петруниной

[Показать карту](#)

Описание

продаю участок 15 соток участок в собственности проведено электричество трёх фазный счётчик есть разрешение на строительство

№ 1920558873 · 20 марта в 14:06 · 1787 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Куртамыш

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



150 000 ₽

10 000 ₽ за сотку

8 982 510-70-09

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена

Частное лицо

На Авито с августа 2018

Документы проверены

Эковклад: -5 кг CO₂



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Курганская обл., Куртамышский муниципальный округ,
Куртамыш

[Показать карту](#)

Описание

Продаю, земельный участок под ИЖС

№ 2028136366 · вчера в 20:22 · 792 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Фотографии, предоставленные Заказчиком



Документы, предоставленные Заказчиком

ДОГОВОР № 53 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

09.10.2020 г
г. Куртамыш

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация города Куртамыша, ИНН 4511001308, КПП 451101001, ОГР 10245015774536, юридический адрес: Курганская область, Куртамышский район, город Куртамыш, ул. 22 Партсъезда, 44, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы города Куртамыша Кучи Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, и Пономарева Юлия Николаевна 19.02.1976 г, паспорт 3706 163482, код подразделения 452-008, выдан ОВД Куртамышского района Курганской области 11.01.2007, место рождения: Курганская обл., г. Куртамыш, зарегистрированная по адресу: Курганская область, город Куртамыш, ул. Комсомольская, д. 37, именуемая в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с п.п. 15 п. 2 ст. 39.6, п.п. 3 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации ст. 44 Устава города Куртамыша и на основании заявления Пономаревой Ю.Н. заключили настоящий договор, нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок кадастровым номером 45:09:020306:679 из земель населённых пунктов в границах, указанных в выписке Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 1), прилагаемой настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 1502 кв. м. д. индивидуального жилищного строительства. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Курганская обл., Куртамышский муниципальный район, городское поселение город Куртамыш, город Куртамыш, ул. Радужная № 117.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 09.10.2020 г. по 08.10.2040 г.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата вносится «Арендатором» на р/с. Получатель платежа: УФК по Курганской области (Администрация города Куртамыша). ИНН получателя: 4511001308, КПП: 451101001 ОКТМО 37616101. Номер счета получателя платежа: 40101810065770110002.

Наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Курганской обл. БИК банка: 043735001

КБК: 09911105013130000120 наименование платежа: АП (с указанием в назначении платежа, даты и номера договора аренды). Внесение годовой арендной платы осуществляется равными долями ежеквартально и позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

3.2. Арендная плата исчисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

3.3. Размер годовой арендной платы, сроки и условия её внесения могут быть пересмотрены «Арендодателем» в одностороннем порядке без дополнительного согласования с «Арендатором» в связи изменениями законодательства Российской Федерации, Курганской области.

«Арендатор» обязан самостоятельно производить перерасчет арендной платы за землю по изменившимся ставкам.

Размер годовой арендной платы определен в приложении № 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью договора.

3.4. Неиспользование земельного участка «Арендатором», а так же отсутствие у «Арендатора» счет выписанного «Арендодателем» на погашение арендной платы, не может служить основанием невнесения арендной платы.

3.5. В случае невнесения «Арендатором» арендной платы в установленные настоящим Договором сроки «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера платежа подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. «Арендодатель» имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;
- вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство.

4.2. «Арендодатель» обязан:

- передать «Арендатору» земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Арендатора», если она не противоречит условиям Договора земельному законодательству РФ;
- в случае изменения или досрочного расторжения Договора за 30 календарных дней уведомить об этом «Арендатора»;
- передать земельный участок согласно акту передачи (Приложение № 3).

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. «Арендатор» имеет право:

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- при исчезновении необходимости аренды Участка досрочно расторгнуть Договор, направив не менее чем за 3 календарных дней уведомление об этом Арендодателю;

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологиче обстановки на арендуемом Участке;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-ти дневный срок направить «Арендодателю» письменное уведомление об этом;
- вносить арендную плату в размере и сроки установленные разделом 3;
- в случае расторжения Договора аренды возвратить Участок «Арендодателю» в состоянии и качестве не первоначального.

6. УСЛОВИЯ ФОРС - МАЖОРА.

6.1. Под форс - мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, так пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.п., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает её от ответственности за неисполнение обязательств. При наступлении этих обстоятельств пострадавшая сторона обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом.

6.2. При продолжительности форс - мажорных обстоятельств свыше 14 календарных дней стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Все без исключения споры, разногласия и другие вопросы, которые возникают или могут возникнуть между Сторонами, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору, урегулированные путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Арендодателя.

7.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых одному экземпляру хранится у Сторон и один экземпляр находится в регистрирующем органе.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Арендодатель»: Администрация города Куртамыш.
Адрес: Курганская область, Куртамышский район, г. Куртамыш, ул. 22 Партсъезда 44.
«Арендатор»: Пономарева Юлия Николаевна.
Адрес: Курганская обл., г. Куртамыш, ул. Комсомольская, д. 37.

Подписи:

«Арендодатель»  Администрация города Куртамыш в лице Главы города Куртамыш Кучина Анатолия Ивановича

«Арендатор»  Пономарева Юлия Николаевна



- Приложения к Договору
- Приложение № 1 Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
- Приложение № 2 Расчет арендной платы.
- Приложение № 3 Акт приема-передачи в аренду земельного участка.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Курганской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2020, поступившего на рассмотрение 06.10.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Земельный участок	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 5	
6 октября 2020г. № КУВН-002/2020-27025451		45-09-020306:679	
Кадастровый номер:		45-09-020306	
Номер кадастрового квартала:		09-09-2020	
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Российская Федерация, Курганская область, Курганский муниципальный район, городское поселение город Куртамыш, город Куртамыш, улица Радужань, №117	
Адрес (местоположение):		1502 +/- 14	
Площадь, м2:		76737.18	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:		4195, образованном земельном участке из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Курганская область, Курганский муниципальный район, городское поселение город Куртамыш, ул. Радужань, № 117., б/н, 2020-08-05	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Приложение № 2
к Договору аренды земельного
участка от 09.10.2020 г. № 53

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

за земли населенных пунктов, согласно постановления Правительства Курганской области от 30 декабря 2016 года № 450 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курганской области, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные аренду без торгов»

Ставка арендной платы	Кадастровая стоимость земельного участка	Размер годовой арендной платы
%	Руб/кв.м	руб
Сар.п.	КСЗУ	АП
0,60	76737,18	460,42

$$АП = Сар.п. * КСЗУ/100$$

Главный специалист
Администрации города Куртамыш



М.А. Менщикова