

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 27.04.2024 по делу № А76-35730/2023 Купорова Любовь Леонидовна (Ветлугина Любовь Леонидовна) (27.12.1967г.р., место рожд: пос. Мишкино Мишкинского р-на Курганской обл., адрес рег: 454138, Челябинская обл, Челябинск г, Комсомольский пр-кт, дом № 41, квартира 208, СНИЛС12261348019, ИНН 744700365506) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - 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	Жилой дом, дача, адрес (местонахождение): 456682, РОССИЯ, Челябинская обл, Красноармейский р-н, , с Попово, ул Центральная, 22, ,	402 000,0

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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Купоровой Любови Леонидовны

Королева Евгения Леонидовна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_4164061738	https://www.avito.ru/miasskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4_274473571	https://www.avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_iz_hs_3901597453
Цена продажи	руб.		200 000	260 000	500 000
Размер участка	кв. м.	2 194,00	1 000	1 472	2 500
Стоимость за сотку			200	177	200
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		180,0	159,0	180,0
Условия рынка (время предложения)		Июль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		180,0	159,0	180,0
Вид права		Право пользования	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-17	-17	-17
Скорректированная цена	руб./м ²		149,4	131,9	149,4
Местоположение		Челябинская область, р-н Красноармейский, с Попово, ул Центральная, д 22	Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, с. Бродокалмак, ул. Лихачёва, 37	Челябинская обл., Красноармейский р-н, Шумовское сельское поселение, с. Шумово, Майская ул.	Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, с. Попово
Корректировка	%		0	0	0

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Скорректированная цена	руб./м ²		149,4	131,9	149,4
<i>Площадь участка</i>	кв. м.	2 194,00	1 000	1 472	2 500
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		149,4	131,9	149,4
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		149,4	131,9	149,4
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	143,6			
Стоимость объекта	руб.	315 000			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/miasskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_41_m_na_uchastke_10_sot_3435207757	https://www.avito.ru/brodokalmak/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_15_sot_4054887965	https://www.avito.ru/brodokalmak/doma_dachi_kottedzhi/dom_675_m_na_uchastke_86_sot_3573712113
Стоимость (предложения) продажи		450 000	400 000	600 000
Стоимость 1м ²		10 976	10 000	8 889
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		405 000	360 000	540 000
Земельный участок, кв. м.	2 194	1 000	1 500	860
Корректировка на площадь з.у., руб.		-143 581	-215 371	-123 480
Скорректированная стоимость, руб.		261 419	144 629	416 520
Стоимость 1м ²		6 376	3 616	6 171
Адрес	Челябинская область, р-н Красноармейский, с Попово, ул Центральная, д 22	Челябинская обл., Красноармейский р-н, Шумовское сельское поселение, д. Сафоново	Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, с. Бродокалмак, ул. Манойлова	Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, д. Боровое
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Июль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	16,1	41,0	40,0	67,5
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Кирпич	Бревно	Кирпич
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
<i>Корректировка на процент готовности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Баня/надворные постройки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0	0	0
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %</i>		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		6 376	3 616	6 171
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 387			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	87 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	315 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	402 000			

Правоустанавливающие документы

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.06.2024, поступившего на рассмотрение 20.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 7
	Всего листов выписки: 10
21.06.2024г. № КУВИ-001/2024-164328013	
Кадастровый номер:	74:12:0511002:14
Номер кадастрового квартала:	74:12:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	07.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	15
Местоположение:	Челябинская область, р-н Красноармейский, с Попово, ул Центральная, д 22
Площадь:	2194 +/- 16
Кадастровая стоимость, руб.:	198535.06
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:12:0000000.4404, 74:12:0511002:31
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:	ЛПХ
Сведения о кадастровом инженере:	Синявская Татьяна Александровна, дата завершения кадастровых работ: 17.02.2015
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C83D283576ACD8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 11.09.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 04.09.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Купорова Любовь Леонидовна, дата рождения: 27.12.1967 г. Место рождения: Курганская обл. Мишкинский р-н пос. Мишкино. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 75 12 №215406, код подразделения 740-053, дата выдачи 25.01.2013 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе г. Челябинска. Адрес постоянного места жительства: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, пр. Комсомольский, д. 41, кв. 208.

Вид права: собственность

Объект права:

жилой дом с надворными постройками, общая площадь 16,1 кв.м.

Адрес (местоположение):

Челябинская обл., Красноармейский район, село Попово, ул. Центральная, д. 22

Кадастровый (или условный) номер:

74:12:0511002:31

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
11.09.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-12/074/2013-311

Государственный регистратор:



/ Дьяченко Т. И. /

74 АД 627466



Снимки предложений аналогов

avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4164061738

Участок 10 сот. (ИЖС)

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



200 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

8 901 946-36-30

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Денис

Частное лицо
На Авито с сентября 2019



Документы проверены

Экоклад: -18,1 тонн CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, с. Бродокалмак, ул. Лихачёва, 37

[Показать карту](#)

Описание

продам земельный участок пять лет не пользовались, продажа за ненадобностью, переехал в город
зеленка есть все вопросы в личку или по телефону

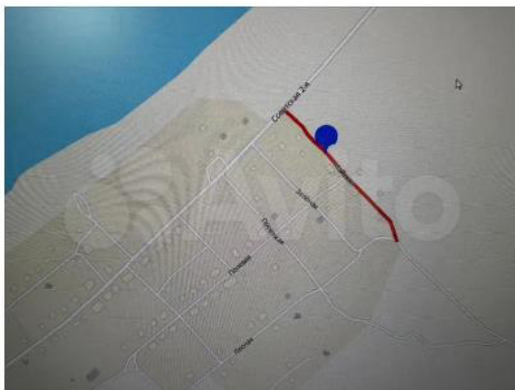
№ 4164061738 · 18 июня в 13:18 · 58 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



260 000 ₽

17 555 ₽ за сотку

8 901 945-13-08

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с марта 2017

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, Шумовское сельское поселение, с. Шумово, Майская ул.

Показать карту

Описание

Продам участок 1472 кв. м. кадастровый номер 74:12:1004003:107, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства, участок не отмежован.

Участок в СОБСТВЕННОСТИ, не аренда!

Адрес: Челябинская область, р-н Красноармейский, с. Шумово, ул Майская, д 6.

Есть в наличии соседний участок 74:12:1004003:108 ул. Майская, д. 4

Возможен обмен на стройматериалы

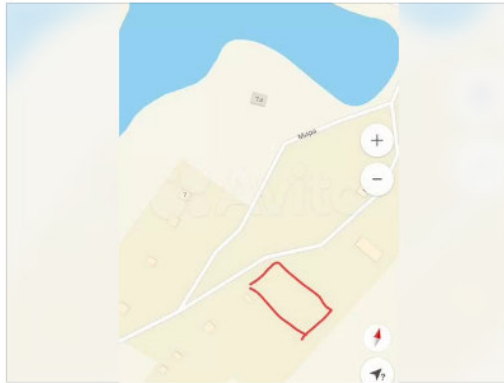
№ 4274473571 - 21 июня в 15:21 - 160 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 25 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 25 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, с. Полово

[Показать карту](#)

Описание

Продам землю 25 соток, с.Полово. На земле имеются деревянные постройки под снос. Напротив свежестроенная церковь. Земля плодородная. Торг.

500 000 ₽

20 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 14 689 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 754-93-26

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

Ещё продаёте? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо
На Авито с октября 2011
[Отоклад: -210 кг CO₂](#)



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 3901597453 · 18 июня в 18:36 · 54 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Дом 41 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 41 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич

Ремонт: требует ремонта
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, Шумовское сельское поселение, д. Сафоново [Показать карту](#)

450 000 Р

10 976 Р за м²

8 958 754-43-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с февраля 2023

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, Шумовское сельское поселение, д. Сафоново [Показать карту](#)

Описание

Просьба читать внимательно и до конца, чтобы заранее оценить целесообразность показа/просмотра.
Продам поддома. Площадь 41м2. Стены почти метр толщиной. Строение очень крепкое, но нужен ремонт, сейчас состояние нежилое. Есть примерный перечень работ и их стоимость. Участок 10 соток (6 оформлено, 10 указано в Справке из сельского совета о выделении участка), потенциально можно оформить больше, место есть.
При необходимости задайте вопросы по телефону или в сообщениях.

№ 3435207757 - 20 июня в 08:46 · 724 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

450 000 Р

10 976 Р за м²

8 958 754-43-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Дом 40 м² на участке 15 сот.

♥ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку

400 000 ₽ ▾

10 000 ₽ за м²



8 958 739-92-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Частное лицо
На Авито с сентября 2015

Очковлад: -57 кг ООЗ



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 40 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Водоснабжение: центральное

Газ: по границе участка

Канализация: центральная

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, с. Бродокалмак, ул. Манойлова

Показать карту

Описание

Дом старый, необходим капитальный ремонт. Инфраструктура развита. Магазины, школа, больница.

№ 4054887965 - 25 июня в 20:15 - 111 просмотров (+6 сегодня)

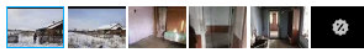
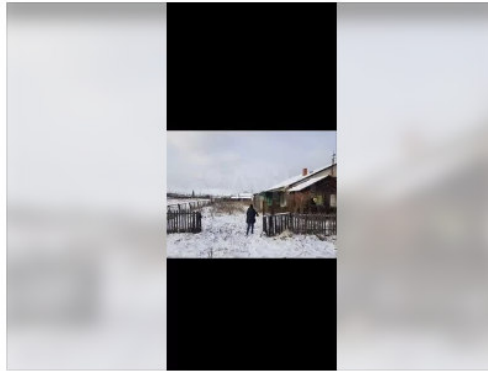
Пожаловаться



Главная > недвижимость > дома, дачи, коттеджи > купить > дома

Дом 67,5 м² на участке 8,6 сот.

♥ Добавить в избранное 🗨 Сравнить 📌 Добавить заметку



600 000 ₽ ▾

8 889 ₽ за м²

В ипотеку
[Посмотреть скидки](#)



8 901 945-25-72

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй! >

Ещё продаёте? Торгуемтеми?

Когда можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с января 2015
Экоклад: -5 кг CO₂



Подписаться на продавца

О доме

- | | |
|--|---|
| Количество комнат: 3 | Электричество: есть |
| Площадь дома: 67,5 м ² | Отопление: газовое, печь |
| Площадь участка: 8,6 сот. | Водоснабжение: центральное |
| Этажей в доме: 1 | Газ: в доме |
| Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) | Парковка: парковочное место |
| Год постройки: 1993 | Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта |
| Материал стен: кирпич | Инфраструктура: магазин, детский сад |
| Санузел: в доме | Расстояние до центра города: 16 км |
| Ремонт: требует ремонта | |

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, Бродокалмакское сельское поселение, д. Боровое [Показать карту](#)

Описание

Дом требует ремонта на фото всё видно, с 2014 года никто не проживает, торг уместен.

№ 35/5712113 - 16 июня в 18:54 - 895 просмотра (*1 сегодня)

Пожаловаться

Фотографии

