

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 05.02.2024 по делу № А76-38705/2023 Бикмурзина Рамзия Султановна (Баймурзина Рамзия Султановна) (28.02.1956г.р., место рожд: с. Теренкуль Октябрьский р-н Челябинская обл., адрес рег: 457109, Челябинская обл, Троицк г, им Олега Кошевого ул, дом № 94, СНИЛС02266810939, ИНН 741803558832) (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.
4	Земельный участок, площадь: 1 071 000м ² , адрес (местонахождение): 457181, РОССИЯ, Челябинская обл, Октябрьский р-н, , д Нововарламово, , примерно в 7,8 км по направлению на юго-восток от ор, кадастровый номер: 74:17:1306005:6, 5/108 доли	104 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 1 071 000м², адрес (местонахождение): 457181, РОССИЯ, Челябинская обл, Октябрьский р-н, , д Нововарламово, , примерно в 7,8 км по направлению на юго-восток от ор, кадастровый номер: 74:17:1306005:6 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 – 104 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Бикмурзиной Рамзии
Султановны

Кудашева Елизавета
Владимировна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/etkul/zemelnye_uchastki/uchastok_576_ga_snt_dnp_1570482320	https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_577552761	https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1917991123
Цена продажи	руб.		1 950 000	1 100 000	1 100 000
Размер участка	кв. м.	1 071 000	576 000	330 000	320 000
Стоимость за сотку			3,4	3,3	3,4
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-19,4	-19,4	-19,4
Скорректированная цена	руб./м ²		2,7	2,7	2,8
Условия рынка (время предложения)		Апрель 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,7	2,7	2,8
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,7	2,7	2,8
Местоположение		Челябинская область, р-н. Октябрьский, Свободненское	Челябинская обл., Еткульский р-н	Челябинская обл., Уйский р-н, д. Верхнеуцелемово	Челябинская обл., Кунашакский р-н, д. Султаново, Нагорная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,7	2,7	2,8
Площадь участка	кв. м.	1 071 000	576 000	330 000	320 000
Корректировка	%		-23,00	-23,00	-23,00
Скорректированная цена	руб./м ²		2,1	2,1	2,1

<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>
<i>Назначение участка</i>		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		2,1	2,1	2,1
<i>Физические характеристики</i>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		2,1	2,1	2,1
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	2,10			
Стоимость объекта	руб.	2 250 000			
Стоимость 5/108 доли объекта	руб.	104 000			

Правоустанавливающие документы

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Финанс публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

06.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-64966473

На основании запроса от 05.03.2024, поступившего на рассмотрение 05.03.2024, сообщаем, что правообладателю Баймурзина Рамзия Султановна; дата рождения: 28.02.1956; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7523 № 020437 от 20.07.2023 выдан: 740-033; СНИЛС: 022-668-109 39; адрес места жительства или места пребывания: 457109, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Олега Кошевого, д. 94; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Баймурзина Рамзия Султановна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: , в период с 01.01.2020 по 05.03.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74-17-1301001:20
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Нововарламово. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Октябрьский, Свободенское.
		Площадь:	675000 +/- 11700
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/40
		дата государственной регистрации:	28.04.2021
		номер государственной регистрации:	74-17-1301001:20-74/135/2021-7
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 74 АА, № 5227847, выдан 26.04.2021, Косаревым Александром Петровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Косарева Алексея Юрьевича нотариального округа Троицкого городского округа и Троицкого муниципального района Челябинской области. Документ нотариально удостоверен: 26.04.2021 Косарев А.П. 74/182-н/74-2021-1-610
		дата государственной регистрации прекращения права:	05.10.2022
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 000100405401810202356ACD3423108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:1301001:378
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Челябинская область, Октябрьский р-н, примерно в 4650 м по направлению на северо-восток от д. Нововарламово
		Площадь:	45000 +/- 1856.16
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2022
		номер государственной регистрации:	74:17:1301001:378-74/135/2022-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 74 АА, № 5227847, выдан 26.04.2021, Косаревым Александром Петровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Косарева Алексея Юрьевича нотариального округа Троицкого городского округа и Троицкого муниципального района Челябинской области Документ нотариально удостоверен: 26.04.2021 Косарев А.П. 74/182-н/74-2021-1-610
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1		вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	74:17:1301001:378-74/135/2022-2
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:1306001:5
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Нововарламово. Участок находится примерно в 2,2 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Октябрьский, Свободненское.
		Площадь:	93000 +/- 2668

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00010546740153180283376ACDC3425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024			

	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/6
		дата государственной регистрации:	28.04.2021
		номер государственной регистрации:	74-17:1306001:5-74/135/2021-2
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 74 АА, № 5227846, выдан 26.04.2021, Косаревым Александром Петровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Косарева Алексея Юрьевича нотариального округа Троицкого городского округа и Троицкого муниципального района Челябинской области. Документ нотариально удостоверен: 26.04.2021 Косарев А.П. 74/182-н/74-2021-1-609
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74-17:1306004:3
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Нововарламово. Участок находится примерно в 4 км, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Октябрьский, Свободненское.
	Площадь:	930000 +/- 8850	
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 2/33
		дата государственной регистрации:	26.07.2011
		номер государственной регистрации:	74-74-17/015/2011-16
		основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания пайщиков земельных и имущественных паев АОЗТ "Свободненское", № 1, выдан 18.02.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008105467401c318d283576ac5c3425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.06.2024			

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:1306005:6
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Нововарламово. Участок находится примерно в 7,8 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Октябрьский, Свободненское.
	Площадь:	1071000 +/- 9318	
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/108
		дата государственной регистрации:	30.04.2021
		номер государственной регистрации:	74:17:1306005:6-74/135/2021-24
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 74 АА, № 5227848, выдан 26.04.2021, Косаревым Александром Петровичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Косарева Алексея Юрьевича нотариального округа Троицкого городского округа и Троицкого муниципального района Челябинской области. Документ нотариально удостоверен: 26.04.2021 Косарев А.П. 74/182-н/74-2021-1-611
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:1306005:6
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Нововарламово. Участок находится примерно в 7,8 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Октябрьский, Свободненское.
	Площадь:	1071000 +/- 9318	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00810546740153180283576ACDC3425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 18.09.2024			

	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/27
		дата государственной регистрации:	25.07.2011
		номер государственной регистрации:	74-74-17/015/2011-17
		основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания пайщиков земельных и имущественных паев АОЗТ "Свободненское", № 1, выдан 18.02.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	74:17:1308001:6
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Нововарламово. Участок находится примерно в 4,8 км, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н. Октябрьский, Свободненское.
		Площадь:	450000 +/- 5870
	7.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 2/5
		дата государственной регистрации:	25.07.2011
		номер государственной регистрации:	74-74-17/015/2011-14
		основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания пайщиков земельных и имущественных паев АОЗТ "Свободненское", № 1, выдан 18.02.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74-35:1600021:19
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, г Троицк, ул О.Кошевого, д 94
		Площадь:	64

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00010046740153180203376ACD3425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024			

	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.10.2007
		номер государственной регистрации:	74-74-35/056/2007-76
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.09.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	8.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9		Получатель выписки	Кудашева Елизавета Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008105467401c318d283376ac3c3425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.06.2024			

Снимки предложений аналогов

avito.ru/etkul/zemelnye_uchastki/uchastok_576_ga_snt_dnp_1570482320

Участок 57,6 га (СНТ, ДНП)

1 950 000 ₽

8 982 357-82-94

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Без просмотра? Торг уместен?

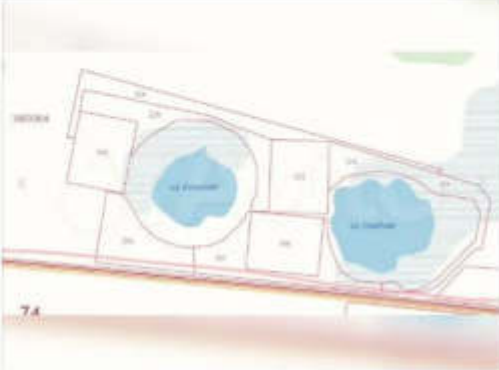
Когда можно осмотреть?

частное лицо
Агентство
Налого с июня 2018
Земельно-102 объявление
[Действительно проверено](#)

Забронировать пользователем

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Виталий



Об участке
Площадь: 5760 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Челябская обл., Еткульский р-н [Показать карту](#)

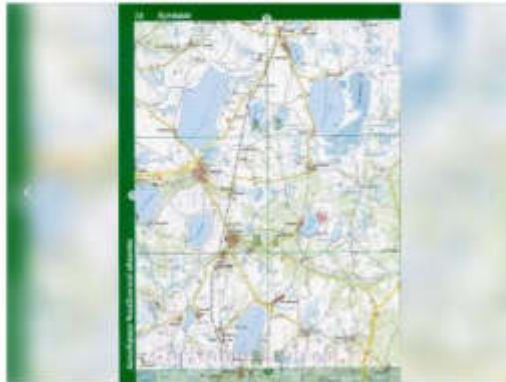
Описание
земля сельскохозяйственного назначения
два оврага на территории участка
газ идет по территории
официальный выезд
земли оформлена (территория состоит из 6 участков)
СОБСТВЕННИК

№ 15/0482320 22 апреля в 12:29 - 4810 просмотров (11 человек) [Пожаловаться](#)

Всплывающее уведомление от AdBlock с текстом: «Всплывающее уведомление на странице, это может быть связано с тем, что вы используете AdBlock. Нажмите, чтобы скрыть дополнительные уведомления».

Участок 32 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 100 000 Р

344 ₽ за сотку
8 ипотеку от 0% 17 208 ₽ мес.
[Посмотреть ипотеку](#)



8 994 400-44-58

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш вопрос? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Второй Шинник Кооператив
4,9 ★★★★★ 102 отзыва
Агентство
На Avito с мая 2012



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

Об участке

Площадь: 3200 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Челябинская обл., Куняшакский р-н, д. Султаново, Нагорная ул. [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок площадью 32 Га около д. Султаново Куняшакского района, на берегу озера Сакенгиль.

Кадастровый номер: 74:13:0903005-26

№ 1917991123 · 14 апреля 19:57 · 1022 просмотра (в 3 днях)

[Пожаловаться](#)