

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 04.03.2024 по делу № А79-4853/2023 Кувандиков Гулом Мамаразикович (25.09.1981г.р., место рожд: Каттаминг с/с Каттакурганского р-на Самаркандской обл. Узбекской ССР, адрес рег: 429802, Чувашская Республика - Чувашия, Алатырский р-н, Стемасы с, Советская ул, дом № 3, СНИЛС15061858658, ИНН 212204169152) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - 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: 20 000м ² , адрес (местонахождение): 429802, Чувашская Республика - Чувашия, Алатырский р-н, Стемасы с, кадастровый номер: 21:06:250501:148	207 000,0

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

Кувандикова

Мамаразиковича

Гулома



Мякишкова Юлия Николаевна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/chuvashiya_krasnoarmeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_21056072_97	https://www.avito.ru/chuvashiya_krasnoarmeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_54869_6588	https://www.avito.ru/poretskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_1_240127730	https://www.avito.ru/vurnary/zemelnye_uchastki/uchastok_202_ga_snt_dnp_40_01393468
Цена продажи	руб.		350 000	300 000	300 000	280 000
Размер участка	кв. м.	20 000	20 000	24 500	27 000	20 200
Стоимость за сотку			17,5	12,2	11,1	13,9
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		15,8	11,0	10,0	12,5
Условия рынка (время предложения)		Июнь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		15,8	11,0	10,0	12,5
Вид права		Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-16	-16	-16	-16
Скорректированная цена	руб./м ²		13,2	9,3	8,4	10,5
Местоположение		Чувашская Республика - Чувашия, р-н Комсомольский, с/пос Комсомольское	Чувашская Республика, Красноармейский р-н, д. Задние Карьки	Чувашская Республика, Красноармейский муниципальный округ, д. Чадукасы	Чувашская Республика, Порецкий р-н, Порецкое сельское поселение	Чувашская Республика, Вурнарский муниципальный округ, д. Вурманкасы
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		13,2	9,3	8,4	10,5
Площадь участка	кв. м.	20 000	20 000	24 500	27 000	20 200
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		13,2	9,3	8,4	10,5

<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>Аналог 4</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	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		13,2	9,3	8,4	10,5
<i>Физические характеристики</i>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		13,2	9,3	8,4	10,5
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	10,34				
Стоимость объекта	руб.	207 000				

Правоустанавливающие документы

Д О Г О В О Р № 7
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Администрация Алатырского района
 (место заключения договора)

" 16" апреля 2012 г.

На основании постановления главы администрации от 16.04.2012г. № 197
 (реквизиты решения уполномоченного распоряжение земельными участками органа)
администрация Алатырского района

(уполномоченный на заключение договора аренды орган)
 в лице главы администрации Романова Н.Г., действующего на основании Устава района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и Кувандиков Гулом Мамарази-кович, паспорт серия 9709 № 759074, выдан отделением УФМС России по Чувашской Республике в Алатырском районе 29.12.2009 г., именуемый в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения
 (категория земель)

с кадастровым номером 21:06:250501:148

находящийся по адресу: Чувашская республика, Алатырский район, Стемасское сельское поселение, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 21:06:250501

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др, улица, дом,)

(далее - Участок), для использования : для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

(разрешенное использование)

общей площадью 20000 кв.м.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка общей площадью 20000 кв.м. устанавливается с 16 апреля 2012 г. по 16 января 2061 г.

2.2. Договор, вступает в силу с даты его подписания сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет 3060 руб.00 коп.
 (сумма цифрой)

(Три тысячи шестьдесят руб.00 коп) в год.

(сумма прописью)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в сумме 255 руб.00 коп. равными долями до 10 числа текущего месяца

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема - передачи Участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является предъявление документов, подтверждающих оплату.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в год при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.6. В случае передачи участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 действующей

ставки рефинансирования ЦБ РФ от неуплаченной суммы.
Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка более одного года подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: администрация Алатырского района Чувашской Республики

Юридический адрес: 429800, ЧР, г.Алатырь, ул. Ленина, 29.

Расчетный счет в УфК по ЧР (администрация Стемасского сельского поселения) 40101810900000010005 в ГРКЦ НБ ЧР

ОКАТО 97203880000 БИК 049706001 инн 2101004870 кпп 210101001

КЕК 99311105013100000120

Арендатор: Кувандиков Гулом Мамаразикович

Проживающий: Чувашия, Алатырский район, с.Стемасы, ул.Советская, д.3

10. Подписи Сторон

Арендодатель: Романов Н.Г.
(Ф.И.О.)

(подпись)

" ___ " апреля 2012 г.

Арендатор: Кувандиков Г.М.
(Ф.И.О.)

(подпись)

" ___ " апреля 2012 г.

А К Т

передачи земельного участка арендатору

От «16» апреля 2012 г.

1. На основании договора аренды земельного участка № 7 от 16 апреля 2012 г. Арендодатель администрация Алатырского района в лице главы администрации Романова Н.Г. сдал, а Арендатор Кувандиков Гулом Мамаразикович принял в аренду земельный участок, из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Чувашская республика, Алатырский район, Стемасское сельское поселение, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 21:06:250501, площадью 20000 кв.м. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

2. Арендатор пользуется земельным участком, названным в п.1. настоящего акта с 16 апреля 2012 г. на основании договора аренды № 7 от 16 апреля 2012 года.

3. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Романов Н.Г.

«__» апреля 2012 года

АРЕНДАТОР:


Кувандиков Г.М.

«__» апреля 2012 года

Снимки предложений аналогов

avito.ru/chuvashiya_krasnoarmeyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2105607297

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

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

350 000 Р

1750 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 909 831-51-46

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий Орлов

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Документы проверены

Экоклад: -19,9 тонн CO₂



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 200 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Чувашская Республика, Красноармейский р-н, д. Задние Карьки

Показать карту

Описание

!!!!СРОЧНАЯ ПРОДАЖА, ПЕРЕЕЗЖАЮ!!!!

ТОЛЬКО ЗВОНИТЕ!

Продам землю 2 гектара в Чувашской Республике - Чувашия, р-н Красноармейский, с/пос. Красноармейское в поселке Задние Карьки. Участок рядом с асфальтированной дорогой!

По всем интересующим вопросам звонить по телефону, Сергей.

№ 2105607297 - 10 июля в 09:43 - 1021 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

300 000 ₽

1 224 ₽ за сотку

8 917 650-93-62

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торгуеместен?

Когда можно посмотреть?

Тамара

Частное лицо
На Авито с августа 2014

Ожогклад: -5 кг СО₂

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 245 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Чувашская Республика, Красноармейский муниципальный округ, д. Чадукасы

Показать карту

Описание

Продам или сдам в аренду на сезон земельный участок сельскохозяйственного назначения 2,45 гектара в Красноармейском районе Чувашии, Чадукасинское сельское поселение. Земля в состоянии, пригодном для засевания сельхозкультур. От Чебоксар 30-50 км.

Все документы имеются. Без посредников.

Возможен разумный торг.

Кадастровый номер 21:14:040501:1

№ 548696588 - 6 июля в 22:05 - 996 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

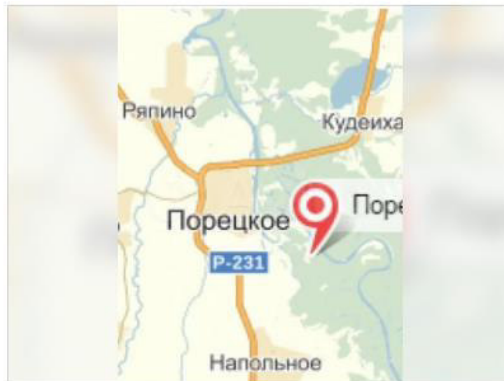
Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 2,7 га (СНТ, ДНП)

300 000 Р

1111 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 903 604-41-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей
Агентство
На Авито с марта 2011



19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 270 сот.

Расположение

Чувашская Республика, Порецкий р-н, Порецкое сельское поселение

Показать карту*

Описание

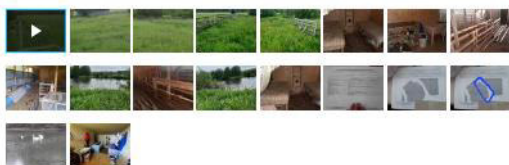
Ровный земельный участок прямоугольной формы. 2,7 Га. пахотной земли. Чернозем. Жирный, плодородный. Обрабатывается каждый год. При желании есть возможность увеличения площади или изменения землепользования. С участка открывается прекрасный вид на засурье. Если изменить вид использования, то будет просто отличное место для рынка стройматериалов, ас. или кафе элементами придорожного сервиса, и пр.. Так как территориально, удачно расположен на выезде из с.Порецкое (1 км.), в районе примыкания обездной дороги и вокруг с. Порецкое к дороге выезда из села, в сторону г. Алатырь. (на фото примерно он расположен как раз там где табличка P231, но чуть ближе к Порецкому). Подъездные пути доступны в любое время года. Неподалеку газовая ас. Асфальт практически до участка. Электричество рядом. Возможен обмен, торг. Готов рассмотреть различные варианты. Цена договорная.

№ 1240127730 - 22 июля в 20:08 - 1410 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Участок 2,02 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



280 000 ₽

1 586 ₽ за сотку

8 906 384-13-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Авито с июля 2021

Охват: -662 кг CO₂



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 202 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Чувашская Республика, Вурнарский муниципальный округ, д. Вурманкасы

Показать карту

Расположение

Чувашская Республика, Вурнарский муниципальный округ, д. Вурманкасы

Показать карту

Описание

продаю участок 2.02 гектара сельхозназначения в живописном месте ,рядом с участком имеется с одной стороны пруд с другой стороны лес, участок находится в вурнарском районе рядом с деревней Вурманкасы от асфальта 400 метров по грунтовке, на участке есть помещение для летнего проживания и содержания скотины (держали овец), также имеется 2 загона сделанные из поддонов, до границы участка мною проведено электричество 3 квт. можем выслать видео. Разумный торг уместен. Свой участок мы косили (отличная луговая трава), много свободных земель под пастбище, хоть сегодня завози скотину и живи, в пруду водится рыба, в прошлом году гнездились лебеди, электричество проводил для себя ,надо только повесить свой щиток и всё платить ни за что не надо.

№ 4001393468 - 8 июля в 16:32 - 569 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

280 000 ₽

1 586 ₽ за сотку

8 906 384-13-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Авито с июля 2021

