

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 03.04.2024 по делу № А76-6636/2024 Камалова Минзифа Галимовна (04.01.1961г.р., место рожд: дер. Бурино Кунашакского района Челябинской области, адрес рег: 456738, Челябинская обл, Кунашакский р-н, Бурино д, Приозерная ул, дом № 44, СНИЛС02525969463, ИНН 743301871587) (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: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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: 88 900м ² , адрес (местонахождение): Челябинская область, Кунашакский район, с Халитово, в 4100 метрах по направлению на юго-восток от восточной границы д Бурино, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 74:13:0000000:3695	437 388,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 88 900м², адрес (местонахождение): Челябинская область, Кунашакский район, с Халитово, в 4100 метрах по направлению на юго-восток от восточной границы д Бурино, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Земли сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 74:13:0000000:3695 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 – 437 388,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Камаловой Минзифы
Галимовны

Кудашева Елизавета
Владимировна

Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Челябинская обл., Кунашакский р-н, с Халитово, 4100 м на Ю-В от д. Бурино, общая площадь: 88900 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 74:13:0000000:3695.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 10.10.2024 г.	07.10.2024 г.	03.10.2024 г.	30.09.2024 г.	
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_92_ga_snt_dnp_3443726042	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_714_ga_snt_dnp_2465428529	https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_2944_ga_snt_dnp_4471637787	
Цена предложения, руб.:		500 000,00	5 100 000,00	18 000 000,00	
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: адрес	Челябинская обл., Кунашакский р-н, с Халитово, 4100 м на Ю-В от д. Бурино	Челябинская обл., Кунашакский р-н, Кунашакское сельское поселение	Челябинская обл., Сосновский р-н, с. Большие Харлуши	Челябинская обл., Кунашакский р-н, Халитовское сельское поселение, д. Большая Казакбаева, Речная ул., 44	
Параметр: общая площадь, кв.м	88900	92000	714000	2944000	
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
Параметр: разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		21,00	21,00	21,00	
Цена после уторговывания, руб.:		395 000,00	4 029 000,00	14 220 000,00	
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	88900	92000	714000	2944000	
Цена за удельную единицу, руб.:		4,29	5,64	4,83	
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			4,92
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			437 388,00
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			4,92

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:13:0000000:3695

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	74:13:0000000
Дата присвоения кадастрового номера	04.08.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Челябинская область, Кунашакский район, с. Халитово, в 4100 метрах по направлению на юго-восток от восточной границы д. Бурино
Площадь, м²	88900. Уточненная площадь, погрешность 2609.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	438277
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для 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	Файзуллин Гиниятулла Хидиятович
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	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Камалова Минзифа Галимовна



Лист 1 из 2
Активация Windows
Данные актуальны на 17.10.2023
Чтобы активировать Windows

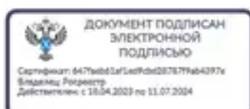
Снимок экрана 2024-10-10 в 9

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:13:0000000:3695

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Камалова Минзифа Галимовна, 04.01.1961, Российская Федерация, СНИЛС 025-259-694 63, Паспорт гражданина Российской Федерации 75 05 662861 выдан 21.02.2006 ОВД Кунашакского района Челябинской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74:13:0000000:3695-74/129/2021-1, 04.08.2021</p> <p>Документы-основания: Свидетельство на право собственности на землю 389597 11.04.1996</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2
Активация Windows
Данные актуальны на 17.10.2023
Чтобы активировать Windows
раздел "Параметры".

Снимок экрана 2024-10-10 в 9

Приложения к решению об оценке.

avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_92_ga_snt_dnp_3443726042

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

Участок 9,2 га (СНТ, ДНП)

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



500 000 ₽
543 ₽ за сотку
В ипотеку от 47 008 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 763-35-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Диана
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Экоклад: -29 кг CO₂

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 920 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Челябинская обл., Кунашакский р-н, Кунашакское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_92_ga_snt_dnp_3443726042

сотовая связь любая

- От асфальтированной дороги до участка идут 2 хорошие грунтовые дороги для любой машины
- Земля подходит для ведения сельского хозяйства, родового поместья, площадки под гольф, пчеловодства, глэмпинг
- Плавание, рыбалка, каякинг, водные прогулки.
- Участок находится в 20км от трассы М5 Челябинск-Екатеринбург.
- Кадастровый номер 74-13-0808004:7.
- Земля в собственности, документы готовы.

Звоните или пишите прямо сейчас, чтобы получить дополнительную информацию и организовать просмотр участка.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
500 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
1 050 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

 Альфа-Банк От 23% От 47 008 ₽	 ВТБ 23,1% От 23,4% От 47 211 ₽
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3443726042 · 7 октября в 09:27 · 2773 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

500 000 ₽
543 ₽ за сотку
В ипотеку от 47 008 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 763-35-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Диана
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Экоклад: -29 кг CO₂

3 объявления пользователя

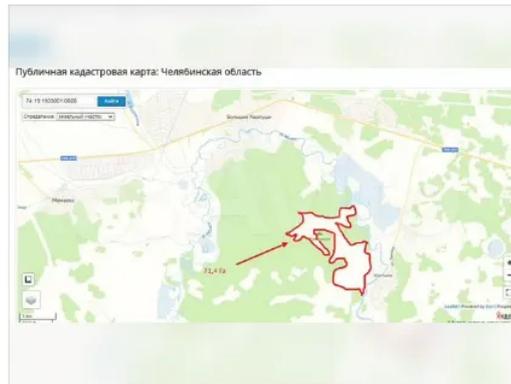
[Подписаться на продавца](#)

Объект-аналог №1

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

Участок 71,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 7140 сот.

Расстояние до центра города: 28 км

Расположение

Челябинская обл., Сосновский р-н, с. Большие Харлуши

Скрыть карту



5 100 000 ₽

714 ₽ за сотку

В ипотеку от 108 792 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [afabank.ru](#)

Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка [Подробнее](#)

8 958 744-99-14

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с мая 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Объект-аналог №2

- 74-19-1103001-0028
- 74-19-1103001-0023
- 74-19-1103001-0019
- 74-19-1103001-0022
- 74-19-1103001-0037
- 74-19-1103001-0066
- 74-19-1103001-0034
- 74-19-1103001-0017
- 74-19-1103001-0014
- 74-19-1103001-0026
- 74-19-1103001-0029
- 74-19-1103001-0067
- 74-19-1103001-0043

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

5 100 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

2 430 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк	ВТБ
От 23%	23,1% от
От 108 792 ₽	От 109 261 ₽

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2465428529 - 3 октября в 18:13 - 7280 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

5 100 000 ₽

714 ₽ за сотку

В ипотеку от 108 792 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [afabank.ru](#)

Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка [Подробнее](#)

8 958 744-99-14

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с мая 2017

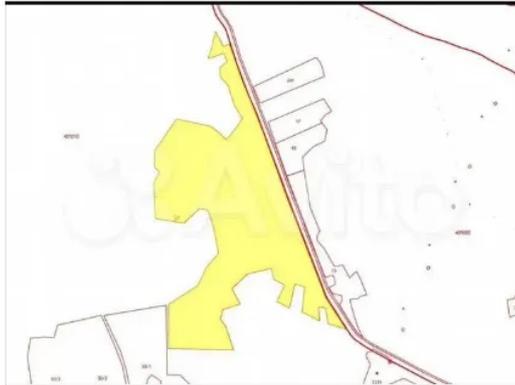
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Объект-аналог №2

Участок 294,4 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить ➕ Добавить закладку



Об участке

Площадь: 29440 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Челябинская обл., Кунашакский р-н, Халитовское сельское поселение, д. Большая Казакбаева, Речная ул., 44

[Скрыть карту](#)



18 000 000 ₽

611 ₽ за сотку

В ипотеку от 282 053 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 901 946-24-22

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с июля 2023



Подписаться на продавца

Объект-аналог №4

1.6);

- Водение ЛПХ на полевых участках (производство сельскохозяйственной продукции, код 1.16);
- Сенокосение (код 1.19).

Изменить категорию - на земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - лично подсобное хозяйство (приусадебный участок).

Юридически чистая история земельного участка, полный пакет документов, стоимость всего участка общей площадью 294,4 Га - 18000000 руб.

Есть выписка с электросетей пишите скину.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

18 000 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

6 300 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк	ВТБ
От 23%	23,1% От
От 282 053 ₽	От 283 270 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4471637787 - 30 сентября в 14:17 - 11 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

18 000 000 ₽

611 ₽ за сотку

В ипотеку от 282 053 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 901 946-24-22

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с июля 2023



Подписаться на продавца

Объект-аналог №4