

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 11.06.2024 по делу № А76-10780/2024 Крапивко Валерий Николаевич (01.10.1966г.р., место рожд: пос. Новый путь Чесменского р-на Челябинской обл., адрес рег: 457248, Челябинская обл, Чесменский р-н, Новый Путь п, Лесная ул, дом № 3, СНИЛС02526134013, ИНН 744300738601) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - 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.
7	Иное, площадь: 48,8м ² , кадастровый номер: 74:24:0604001:648, земельный участок , площадь: 1 200м ² , кадастровый номер: 74:24:0604001:386	898 000,00

Оценка стоимости Иное, площадь: 48,8м², кадастровый номер: 74:24:0604001:648, земельный участок , площадь: 1 200м², кадастровый номер: 74:24:0604001:386 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 – 898 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Крапивко Валерия Николаевича

Агнаева Екатерина Сергеевна



Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7_0_m_3902403162	https://www.avito.ru/verhneuralsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_132_m_3731155935	https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_91.8_m_390945976_9
Цена продажи	руб./м ²		1 200 000	3 000 000	1 620 000
Общая площадь	м ²	48,8	70,0	132,0	91,8
Цена 1 м2 площади			17 143	22 727	17 647
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная цена	руб./м ²		15 292	20 272	15 741
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		июл.24	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	48,8	70,0	132,0	91,8
Корректировка			0%	0,0%	0,0%
Местоположение		Челябинская обл., Чесменский район, п. Углицкий, ул. Зеленая, дом 41	Челябинская обл., Троицк, пр-т Строителей, 18	Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, Верхнеуральское городское поселение, Верхнеуральск, ул. Ерёмина, 39	Челябинская обл., Троицкий р-н, Троицко-Совхозное сельское поселение, пос. Белоключевка, ул. Мира, 51А
Корректировка	%		0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение объекта		Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Корректировка			0%	0%	0%
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Корректировка			11%	11%	0%
Уровень отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			0%	0%	0%
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка			0%	0%	0%
Сумма корректировок			11%	11%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		16 974	22 502	15 741
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	18 406			
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	898 000			
Стоимость земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,18 (коэф.)	руб.	162 000			
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	736 000			

Правоустанавливающие документы

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3754840165

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	74:24:0604001:648

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	74.24.0604001
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 2188 , Иной номер 74:024:2188:000 001:000 000 , Условный номер 74-74-08/025/2008-126
Местоположение	Челябинская область, р-н Чесменский, п Углицкий, ул Зеленая, д 41
Площадь, м ²	48.8
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	1954
Год ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	нежилое(торговое)
Материал наружных стен	Деревянные
Назначение	Нежилое
Наименование:	Магазин
Кадастровая стоимость, руб	411137.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	74:24:0604001:386
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют



Лист 1 из 6

Данные актуальны на 23.01.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3754840165

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	74:24:0604001:648

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Крапивко Валерий Николаевич

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Крапивко Валерий Николаевич, 01.10.1966, Российская Федерация, СНИЛС 025-261-340 13, Паспорт гражданина Российской Федерации 75 10 861610 выдан 13.10.2011 Отделением УФМС России по Челябинской области в Чесменском районе Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74:24:0604001:648-74/145/2020-1, 12.10.2020 Документы-основания: Договор купли-продажи 08.10.2020 Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Казакова Айнакуль Файзулловна, 01.07.1970 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74-74-01/486/2014-103, 19.09.2014 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 12.10.2020</p>
-------------------	---



Лист 2 из 6

Данные актуальны на 23.01.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	74:24:0604001:648
Сведения о правах	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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> <p>Правообладатель (правообладатели): Казак Ольга Андреевна, 18.09.1993</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74-74-08/042/2009-241, 08.05.2009</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 19.09.2014, 74-74-01/486/2014-103</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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> <p>Правообладатель (правообладатели): Бекетова Маргарита Николаевна, 11.06.1975</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 74-74-08/042/2008-258, 24.06.2008</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 08.05.2009, 74-74-08/042/2009-241</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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>



Лист 3 из 6

Данные актуальны на 23.01.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	74:24:0604001:648
Сведения о правах	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Бекетов Андрей Васильевич, 02.03.1976</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 74-74-08/042/2008-258, 24.06.2008</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 08.05.2009, 74-74-08/042/2009-241</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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> <p>Правообладатель (правообладатели): Бекетова Маргарита Николаевна, 11.06.1975</p> <p>Бекетов Андрей Васильевич, 02.03.1976</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая совместная собственность, 74-74-08/025/2008-126, 17.04.2008</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 24.06.2008, 74-74-08/042/2008-258</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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> <p>Правообладатель (правообладатели): Бекетов Андрей Васильевич, 02.03.1976</p>



Лист 4 из 6

Данные актуальны на 23.01.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	74:24:0604001:648
Сведения о правах	<p>Бекетова Маргарита Николаевна, 11.06.1975 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая совместная собственность, 74-74-08/094/2007-74, 29.12.2007 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 17.04.2008, 74-74-08/025/2008-126 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Горбунов Сергей Николаевич, 28.03.1979 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74:01-24:03-1999-185, 21.10.1999 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 29.12.2007, 74-74-08/094/2007-74 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 16.10.2023 Номер государственной регистрации: 74:24:0604001:648-74/119/2023-2 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют</p>

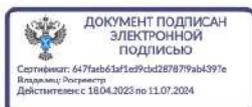


Лист 5 из 6

Данные актуальны на 23.01.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	74:24:0604001:648
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 43540628/7469 выдан 11.10.2023, Чесменское РОСП ГУФССП России по Челябинской области Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>

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 6 из 6

Данные актуальны на 23.01.2024

Снимки предложений аналогов

avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_3902403162

Свободного назначения, 70 м²

1200 000 ₽ 17 145 ₽ за м²

8 958 744-13-16

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость
Компания
На Лито с января 2024
Завершено 4 объявления
Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 70 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3 м	

avito.ru/chelyabinskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_3902403162

Расположение

Челябинская обл., Троицк, пр-т Строителей, 18 [Показать карту](#)

Описание

Продам магазин, или сдам в аренду.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: жилой дом	Количество парковочных мест: 20
Удаленность от дороги: первая линия	

№ 3902403162 - 8 июля в 16:26 · 690 просмотров (14 сегодня) [Пожаловаться](#)

1200 000 ₽ 17 145 ₽ за м²

8 958 744-13-16

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Недвижимость
Компания

Торговая площадь, 132 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



3 000 000 Р

22 727 Р за м²

8 958 744-08-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ekaterina
Частное лицо
На Авито с ноября 2023



Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 132 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 220 кВт, можно

увеличить

Тип сделки: продажа

Расположение

Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, Верхнеуральское
городское поселение, Верхнеуральск, ул. Ерёмина, 39

Показать карту

3 000 000 Р

22 727 Р за м²

8 958 744-08-02

Написать сообщение

Описание

Коммерческое помещение на втором этаже, тепло, светло, есть канализация.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

№ 3731155935 - 11 июня в 09:17 - 99 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Ekaterina



Главная > Коммерческая недвижимость > Торговая > Торговое помещение

Торговая площадь, 91.8 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

1 620 000 ₽

17 647 ₽ за м²

8 901 946-19-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай
Компания
На Авито с февраля 2024



Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 91.8 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Челябинская обл., Троицкий р-н, Троицко-Совхозное сельское поселение, пос. Белоключевка, ул. Мира, 51А

Показать карту

1 620 000 ₽

17 647 ₽ за м²

8 901 946-19-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай
Компания
На Авито с февраль 2024



Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Предлагаем торгово-складское помещение в центре села Белоключевка Троицкого района.

Удобный вход с улицы.

Наземная парковка вдоль всего здания

Месторасположение: центр села Белоключевка, напротив фельдшерско-акушерского пункта (ФАП). В шаговой доступности - главные места притяжения, как жителей села, так и приезжих. Село связано асфальтированной дорогой с другими населенными пунктами района и области. До районного центра (Троицк) - 40 км, до областного центра - 160 км. Есть школа, детсад, библиотека, два торговых киоска.

Население: 211 человек. В соседнем селе Логовое - 92 человека.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

№ 3909459769 - 19 июня в 06:32 - 194 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Фотографии





