

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.
2	Земельный участок, кадастровый номер: 74:24:0704002:109, общая площадь: 24 000,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, адрес: Челябинская область, р-н Чесменский, доля: 100. Дата оценки: 10.07.2024г.	163 800,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 74:24:0704002:109, общая площадь: 24 000,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, адрес: Челябинская область, р-н Чесменский, доля: 100 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 – 163 800,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Крапивко Валерия Николаевича

Агнаева Екатерина Сергеевна

Приложение. Расчетная таблица.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_23676_ga_snt_dnp_2447507433	https://www.avito.ru/plast/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_3763207620	https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_snt_dnp_2296917469
Стоимость кв.м		18 000 000	2 955 000	800 000
Общая площадь, кв.м	24 000,0	2 367 600	370 000	106 000
Стоимость, руб./кв.м		7,60	7,99	7,55
Адрес	Челябинская область, р-н Чесменский	Челябинская обл., Троицкий р-н, пос. Стрелецк	Челябинская обл., Пластовский р-н, Пластовское городское поселение, Пласт, Магнитогорский тракт	Челябинская обл., Уйский р-н, с. Уйское, Пионерская ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,60	7,99	7,55
Дата действия цены	10.07.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7,60	7,99	7,55
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,80	0,80	0,80
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,08	6,39	6,04
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,08	6,39	6,04
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,08	6,39	6,04
Общая площадь, кв.м	24 000,0	2 367 600,0	370 000,0	106 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,140	1,090	1,090
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,93	6,97	6,58
Назначение участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,93	6,97	6,58
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования

Приложение. Расчетная таблица.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,93	6,97	6,58
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,93	6,97	6,58
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6,93	6,97	6,58
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		2,31	2,32	2,19
Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м	6,83			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	163 800			

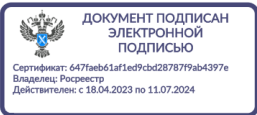
Копии предоставленных документов



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4226783409

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:24:0704002:109
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	74:24:0704002
Дата присвоения кадастрового номера	12.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Челябинская область, р-н. Чесменский
Площадь, м²	24000, Уточненная площадь, погрешность 0.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	163440
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	74:24:0000000:78
Виды разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства, Для сельскохозяйственного использования
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	Данные отсутствуют
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	Крапивко Валерий Николаевич



Лист 1 из 3

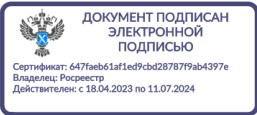
Данные актуальны на 26.06.2024



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4226783409

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:24:0704002:109
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях	
1.1	Крапивко Валерий Николаевич, 01.10.1966, СНИЛС 025-261-340 13, Паспорт гражданина Российской Федерации 75 10 861610 выдан 13.10.2011, Отделение УФМС России по Челябинской области в Чесменском районе
Правообладатель (правообладатели)	Собственность, 74-74-24/004/2011-327, 28.02.2011
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Протокол общего собрания участников долевой собственности Калиновского сельского поселения Чесменского района Челябинской области, № 02, выдан 04.10.2008
Основание государственной регистрации	Свидетельство на право собственности на землю, № 059375, выдан 09.06.1995
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



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 26.06.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:24:0704002:109

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 74:24:0704002:109-74/130/2024-2, 08.02.2024
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения,
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя 45441437/7469 (29946/23/74069-ИП)
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Запрещение регистрации, 74:24:0704002:109-74/119/2023-1, 16.10.2023
	Предмет	Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения,
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	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

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 3 из 3

Данные актуальны на 26.06.2024

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_23676_ga_snt_dnp_2447507433

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — т...

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

Участок 236,76 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




18 000 000 ₽
760 ₽ за сотку
В ипотеку от 88 134 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)
Реклама: [mtsbank.ru](#)
111 дней без % с картой МТС CASHBACK [Подробнее](#)

8 985 250-57-64

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анатолий
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 23676 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение
Челябинская обл., Троицкий р-н, пос. Стрелец [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_23676_ga_snt_dnp_2447507433

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — т...

Расположение
Челябинская обл., Троицкий р-н, пос. Стрелец [Показать карту](#)

Описание
Земля сельхоз назначения, рядом река Уй. Поселок Стрелец в 150м. Идеальный вариант для развития фермерского хозяйства. 760 руб за 1сотку.

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

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 88 134 ₽	От 6% От 88 134 ₽	От 6% От 88 134 ₽	От 6% От 88 134 ₽

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

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 2447507433 - 19 июня в 12:59 - 1051 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

18 000 000 ₽
760 ₽ за сотку
В ипотеку от 88 134 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)
Реклама: [mtsbank.ru](#)
111 дней без % с картой МТС CASHBACK [Подробнее](#)

8 985 250-57-64

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анатолий
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/plast/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_3763207620

бланного | Публичная кадастр... | Личный кабинет | Публичная кадастр... | Саратовская облас... | Яндекс Карты — т... |

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

Участок 37 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 3700 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Челябинская обл., Пластовский р-н, Пластовское городское поселение, Пласт, Магнитогорский тракт

Показать карту

2 955 000 ₽

799 ₽ за сотку

В ипотеку от 24 993 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Платежи онлайн: -3% на онлайн покупки с картой МТС Банка [Подробнее](#)

8 958 739-05-05

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван

Частное лицо

На Авито с марта 2023

Экоклад: -13,2 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/plast/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_3763207620

бланного | Публичная кадастр... | Личный кабинет | Публичная кадастр... | Саратовская облас... | Яндекс Карты — т... |

Описание

Продам землю сельхозназначения, 37Га. Расположена у трассы Южноуральск-Магнитогорск, в 4-х км от г. Пласт. Проходит по участку газопровод, рядом ЛЭП. Просьба умников не звонить, свои цены не предлагать.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
2 955 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
1 786 500 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ От 6% От 24 993 ₽	Альфа-банк От 6% От 24 993 ₽	Росбанк От 6% От 24 993 ₽	Банк ДОМ.РФ От 6% От 24 993 ₽
--	---	--	--

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3763207620 · 19 июня в 23:09 · 433 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

2 955 000 ₽

799 ₽ за сотку

В ипотеку от 24 993 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Платежи онлайн: -3% на онлайн покупки с картой МТС Банка [Подробнее](#)

8 958 739-05-05

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван

Частное лицо

На Авито с марта 2023

Экоклад: -13,2 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

7

https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_snt_dnp_2296917469

Земельного | Публичная кадастр... | Личный кабинет | Публичная кадастр... | Саратовская облас... | Яндекс Карты — т... (3)

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

Участок 10,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 1060 сот.

Расположение

Челябинская обл., Уйский р-н, с. Уйское, Пионерская ул.

Показать карту

800 000 ₽

755 ₽ за сотку

В ипотеку от 15 949 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

Написать сообщение

8 966 386-52-35

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Меню

Частное лицо

На Авито с декабря 2021

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_snt_dnp_2296917469

Земельного | Публичная кадастр... | Личный кабинет | Публичная кадастр... | Саратовская облас... | Яндекс Карты — т... (3)

Описание

Продам земли для сельскохозяйственного производства.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

800 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

1 140 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6%	От 6%	От 6%	От 6%
От 15 949 ₽	От 15 949 ₽	От 15 949 ₽	От 15 949 ₽

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2296917469 · 26 июня в 22:24 · 615 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

800 000 ₽

755 ₽ за сотку

В ипотеку от 15 949 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Рассчитать ипотеку

Написать сообщение

8 966 386-52-35

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Меню

Частное лицо

На Авито с декабря 2021

Подписаться на продавца