

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.
3	Земельный участок, площадь: 124 600м ² , адрес (местонахождение): 457248, РОССИЯ, Челябинская обл, Чесменский р-н, п Новый Путь, поле, 1, уч, 107, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 74:24:0704001:107	1 095 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 124 600м², адрес (местонахождение): 457248, РОССИЯ, Челябинская обл, Чесменский р-н, п Новый Путь, поле, 1, уч, 107, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 74:24:0704001:107 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 – 1 095 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Крапивко Валерия Николаевича

Агнаева Екатерина Сергеевна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_2369580745	https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_549_ga_snt_dnp_749667801	https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_ga_snt_dnp_915446568
Цена продажи	руб.		500 000	4 500 000	500 000
Размер участка	кв. м.	124 600	60 000	549 000	38 000
Стоимость за сотку			8,3	8,2	13,2
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м²		7,5	7,4	11,9
Условия рынка (время предложения)		Июнь 2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		7,5	7,4	11,9
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		7,5	7,4	11,9
Местоположение		Челябинская обл, р-н Чесменский, п Новый Путь	Челябинская обл., Магнитогорск, Орджоникидзевский район	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н	Челябинская обл., Агаповский р-н
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		7,5	7,4	11,9
Площадь участка	кв. м.	124 600	60 000	549 000	38 000
Корректировка	%		-7,00	13,00	-7,00
Скорректированная цена	руб./м²		7,0	8,3	11,0

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственное использование	Земли сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственное использование	Земли сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственное использование
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		7,0	8,3	11,0
Физические характеристики		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м²		7,0	8,3	11,0
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м²	8,78			
Стоимость объекта	руб.	1 095 000			

Правоустанавливающие документы

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3735563157

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:24:0704001:107
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	74:24:0704001
Дата присвоения кадастрового номера	12.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Челябинская область, р-н. Чесменский. Новый Путь, Участок находится примерно в 1, 2 км, по направлению на юго-запад от ориентира
Площадь, м ²	124600, Уточненная площадь, погрешность 0.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	788718
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	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 23.01.2024

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3735563157

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:24:0704001:107
Сведения о зарегистрированных правах	
Сведения о правах	Правообладатель (правообладатели): Крапивко Валерий Николаевич, 01.10.1966, РОССИЯ, 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 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 74-74-24/004/2011-326, 28.02.2011 Документы-основания: Свидетельство на право собственности на землю 059375 09.06.1995, Протокол общего собрания участников долевой собственности Калиновского сельского поселения Чесменского района Челябинской области 02 04.10.2008 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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 16.10.2023 Номер государственной регистрации: 74:24:0704001:107-74/119/2023-1 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 11.10.2023, Чесменское ПОСП ГУФССП России по Челябинской области

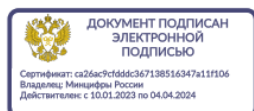


Лист 2 из 3

Данные актуальны на 23.01.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:24:0704001:107
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

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 23.01.2024

Снимки предложений аналогов



avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_2369580745

[Главная](#) > [Земельные участки](#) > [купить](#) > [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

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

Об участке

Площадь: 600 сот.

Расположение

Челябинская обл., Магнитогорск, Орджоникидзевский район
р-н Орджоникидзевский[Показать карту](#)

Описание

6 гектар земли сельхоз назначения, участок расположен границы Агаповского района и Магнитогорска. (ул Жемчужная 19)

№ 2369580745 · 5 июня в 04:54 · 730 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

500 000 ₽

855 ₽ за сотку

В ипотеку от 14 689 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 740-58-21

[Написать сообщение](#)[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Светлана Вавилова](#)

Частное лицо

На Авито с марта 2022

[Подписаться на продавца](#)

Участок 54,9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

4 500 000 ₽

820 ₽ за сотку

В ипотеку от 51 477 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 743-63-03

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

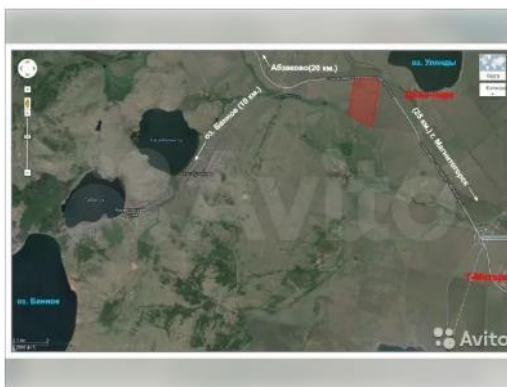
ДНП

Агентство

На Авито с апреля 2014



Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 5490 сот.

Расстояние до центра города: 30 км

Расположение

Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н

[Показать карту](#)

Описание

Продажа участка общей площадью 55 гектар.

Красная линия автодороги Р-316 (Магнитогorsk-Уфа).

Адрес: Республика Башкортостан, Абзелиловский район, 25-й км автодороги Р-316.

Участок в собственности.

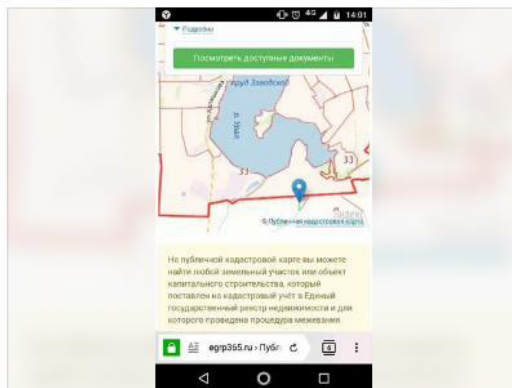
Коммуникации: на территории участка газ, электричество.

№ 749667801 - 5 июня в 14:48 - 4258 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Участок 3,8 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 380 сот.

Расположение

Челябинская обл., Агаповский р-н
р-н Правобережный

[Показать карту](#)

Описание

Участок земельный. 3,8га
Кадастровый номер: 74-01-502001-289
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Для ведения личного подсобного хозяйства
участок находится по адресу: Челябинская область, р-н Агаповский
Уточненная площадь участка: 38 001 кв.м.
Межевание: Проведено.

№ 915446568 · 25 мая в 07:42 · 1964 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

500 000 ₽

1 516 ₽ за сотку

В ипотеку от 14 689 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 743-66-08

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина

Частное лицо

На Авито с марта 2015

Экоклад: -33 кг CO₂



[Подписаться на продавца](#)