

# Решение финансового управляющего по оценке земельного участка

Земельный участок, кадастровый номер 74:19:1501005:1582, площадь 400,00 кв.м, по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Полетаево I-е, ул. Бирюзовая, уч. 280.

**Должник:** *Некрылова (Назарова) Мария Николаевна* (05.12.1978 г.р, м.р: Камчатская область, г. Елизово, адрес: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Чубарова, д. 5, кв. 22, ИНН 410110658181, СНИЛС 06955634106).

**08.06.2021 г.**

**г.Петропавловск-Камчатский**

**финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна**

<b>Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве</b>	Арбитражный суд Камчатского края
<b>Номер дела</b>	№ А24-536/2021
<b>Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества</b>	12.03.2021 г
<b>Дата назначения финансового управляющего</b>	12.03.2021 г

## Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация " Национальная организация арбитражных управляющих "
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0042 от 06.12.2013
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО СК «Гелиос»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№930-0008555-04059 от 26.01.2021г. сроком действия до 25.01.2022г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	Договор о дополнительном страховании не заключался
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	-----
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	644081, г. Омск, ул. Фугенфирова 2-58

## 1. Объект оценки:

Земельный участок, кадастровый номер 74:19:1501005:1582, площадь 400,00 кв.м, по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Полетаево I-е, ул. Бирюзовая, уч. 280.

## 2. Задание на оценку:

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При исследовании предоставленных документов и сведений приняты следующие качественные и количественные характеристики объекта исследования:

1.1. В выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-002/2021-25604592, от 21.03.2021 г. записано:

Вид объекта недвижимости: земельный участок; кадастровый номер: 74:19:1501005:1582; виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для индивидуального жилищного строительства; адрес: Челябинская область, Сосновский район, с. Полетаево I-е, ул. Бирюзовая, уч. 280; Площадь: 400.00 кв. м.; Вид права, доля в праве: Собственность; дата государственной регистрации: 10.12.2019; номер государственной регистрации: 74:19:1501005:1582-74/001/2019-9; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи, выдан 07.12.2019; Ограничение (обременение) права: Запрещение регистрации.

### 2. Определение рыночной стоимости

2.1. В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами:

2.1.1. Выбраны следующие элементы сравнения оцениваемого нежилого помещения с земельным участком под гараж с близкими аналогами и их значения:

а) вид недвижимости – Земельный участок;

б) площадь – 400 кв. м.

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за май-июнь 2021 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже гаражей на рынке Челябинской области, аналогичных оцениваемому:

Таблица 1. Описание объектов аналогов

Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Объект оценки
Вид недвижимости	Земельный участок				
Местонахождение объекта	Челябинская область				
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	Физическое лицо	Агентство	физическое лицо	физическое лицо	
Дата предложения	05.2021	06.2021	06.2021	05.2021	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для индивидуального жилищного строительства				

Площадь	400,00 кв.м.	400,00 кв.м.	400,00 кв.м.	400,00 кв.м.	400,00 кв.м.
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	110 000	70 000	80 000	60 000	
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	<a href="https://www.avito.ru/poletaev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1935061837">https://www.avito.ru/poletaev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1935061837</a>	<a href="https://www.avito.ru/poletaev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1893165578">https://www.avito.ru/poletaev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1893165578</a>	<a href="https://www.avito.ru/poletaev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1781925330">https://www.avito.ru/poletaev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1781925330</a>	<a href="https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_2171561986">https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_2171561986</a>	

2.1.3. Для определения средней цены предложения отобраны пять значений цен:

Таблица 2

Запрошенная продавцом стоимость	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Средняя цена
руб	110 000	70 000	80 000	60 000	80 000

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 76 000 (семьдесят шесть тысяч) рублей.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Фото-таблица
3. Договор купли-продажи

Финансовый управляющий

Кондакова И.Н.

# 1. Выписка ЕГРН

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 21.03.2021

№ КУВИ-002/2021-25604592

На основании запроса от  
2021-03-21 г., поступившего на  
рассмотрение  
2021-03-21 г.,  
сообщаем, что правообладателю

Некрылова Мария Николаевна; дата рождения: 05.12.1978; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 3014 № 529312 от 30.09.2014 выдан: Отделом УФМС России по Камчатскому краю в гор. Петропавловске-Камчатском; СНИЛС: 069-556-341 06; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Назарова Мария Николаевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: . в период с 01.07.2017  
принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	74:19:1501005:1582
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Для индивидуального жилищного строительства
	площадь объекта:	400.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Челябинская область, Сосновский район, с. Полетаево I-е, ул. Бирюзовая, уч. 280
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.12.2019
	номер государственной регистрации:	74:19:1501005:1582-74/001/2019-9
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 07.12.2019
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	74:19:1501005:1582-74/001/2019-4
1.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	74:19:1501005:1582-74/001/2019-2
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	41:01:0010113:1181
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	47.70 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Чубарова, д. 5, кв. 22
2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/3
	дата государственной регистрации:	07.09.2016
	номер государственной регистрации:	41-41/001-41/001/009/2016-1240/2
	основание государственной регистрации:	Договор передачи жилого помещения в собственность граждан, выдан 19.07.2016
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Кондакова Ирина Николаевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего представления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы

государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Управление Росреестра по Костромской области;  
Управление Росреестра по Республике Алтай;  
Управление Росреестра по Курганской области;  
Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу;  
Управление Росреестра по Республике Алтай;  
Управление Росреестра по Курской области;  
Управление Росреестра по Республике Бурятия;  
Управление Росреестра по Ленинградской области;  
Управление Росреестра по Республике Башкортостан;  
Управление Росреестра по Липецкой области;  
Управление Росреестра по Республике Дагестан;  
Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу;  
Управление Росреестра по Республике Ингушетия;  
Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике;  
Управление Росреестра по Республике Калмыкия;  
Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике;  
Комитет по государственной регистрации права и кадастру Республики Крым;  
Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя;  
Управление Росреестра по Московской области;  
Управление Росреестра по Мурманской области;  
Управление Росреестра по Нижегородской области;  
Управление Росреестра по Новгородской области;  
Управление Росреестра по Республике Карелия;  
Управление Росреестра по Новосибирской области;  
Управление Росреестра по Республике Коми;  
Управление Росреестра по Омской области;  
Управление Росреестра по Республике Марий Эл;  
Управление Росреестра по Оренбургской области;  
Управление Росреестра по Республике Мордовия;  
Управление Росреестра по Орловской области;  
Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия);  
Управление Росреестра по Пензенской области;  
Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания;  
Управление Росреестра по Пермскому краю;  
Управление Росреестра по Республике Татарстан;  
Управление Росреестра по Республике Тыва;  
Управление Росреестра по Удмуртской Республике;  
Управление Росреестра по Республике Хакасия;  
Управление Росреестра по Псковской области;  
Управление Росреестра по Ростовской области;  
Управление Росреестра по Рязанской области;  
Управление Росреестра по Самарской области;  
Управление Росреестра по Чеченской Республике;  
Управление Росреестра по Саратовской области;  
Управление Росреестра по Чувашской Республике;  
Управление Росреестра по Сахалинской области;  
Управление Росреестра по Алтайскому краю;  
Управление Росреестра по Свердловской области;  
Управление Росреестра по Краснодарскому краю;  
Управление Росреестра по Смоленской области;  
Управление Росреестра по Красногорскому краю;  
Управление Росреестра по Тамбовской области;  
Управление Росреестра по Приморскому краю;  
Управление Росреестра по Тверской области;  
Управление Росреестра по Ставропольскому краю;  
Управление Росреестра по Хабаровскому краю;  
Управление Росреестра по Амурской области;  
Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу;  
Управление Росреестра по Томской области;  
Управление Росреестра по Тульской области;  
Управление Росреестра по Тюменской области;  
Управление Росреестра по Ульяновской области;  
Управление Росреестра по Астраханской области;  
Управление Росреестра по Челябинской области;  
Управление Росреестра по Белгородской области;  
Управление Росреестра по Забайкальскому краю;  
Управление Росреестра по Брянской области;  
Управление Росреестра по Ярославской области;  
Управление Росреестра по Владимирской области;  
Управление Росреестра по Москве;  
Управление Росреестра по Волгоградской области;  
Управление Росреестра по Санкт-Петербургу;  
Управление Росреестра по Вологодской области;  
Управление Росреестра по Еврейской автономной области;  
Управление Росреестра по Воронежской области;  
Управление Росреестра по Ивановской области;  
Управление Росреестра по Иркутской области;  
Управление Росреестра по Калининградской области;  
Управление Росреестра по Камчатскому краю;  
Управление Росреестра по Кемеровской области;  
Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре;  
Управление Росреестра по Кировской области;

конец списка.

## 2. Фото-таблица





### 3. Договор купли-продажи:

**ДОГОВОР  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ**  
Российская Федерация город Челябинск  
Седьмое декабря две тысячи девятнадцатого года

Мы: **Шнайдер Наталья Валерьевна**, 21.09.1984 года рождения, паспорт 75 09 628212, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе города Челябинска 16.02.2010 года, зарегистрированная по адресу: город Челябинск, улица Вагнера, дом 71, квартира 25, именуемая в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ» с одной стороны, и **Шнайдер Дмитрий Леонидович**, 05.05.1984 года рождения, паспорт 75 18 000109, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном районе города Челябинска 07.09.2017 года, зарегистрированный по адресу: город Челябинск, ул. Коммуны, дом 69, квартира 166, действующий по доверенности от 21.10.2019 года, удостоверена нотариусом Петропавловско-Камчатского нотариального округа Камчатского края Ильиной Е. В., зарегистрирована в реестре за №41/9-н/41-2019-3-1173 за **Некрылову Марию Николаевну**, 05.12.1978 года рождения, паспорт 30 14 529312, выдан Отделом УФМС России по Камчатскому краю в городе Петропавловске-Камчатском 30.09.2014 года, зарегистрированная по адресу: Камчатский край, город Петропавловск-Камчатский, ул. Чубарова, дом 5, квартира 22, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, а вместе именуемые СТОРОНЫ заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 «ПРОДАВЕЦ» продал, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК с кадастровым номером 74:19:1501005:1582, общей площадью 400 (Четыреста) кв. м., расположенный по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Полетаево 1-е, ул. Бирюзовая, уч. 280.

1.2 Указанное в п.1.1. настоящего Договора недвижимое имущество принадлежит «ПРОДАВЦУ» на праве собственности на основании:

- Договора купли-продажи от 13.11.2019 года. Право собственности «ПРОДАВЦА» зарегистрировано 22.11.2019 года за № 74:19:1501005:1582-74/001/2019-7.

1.3. Категория земель: земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства.

#### 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

Стоимость отчуждаемого ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА составляет 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей, является окончательной и изменению не подлежит. Оплата производится после подписания настоящего договора. Право залога до момента полной оплаты объекта недвижимости ПОКУПАТЕЛЕМ и с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на указанный объект недвижимости за ПРОДАВЦОМ не возникает.

#### 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. В случае отказа государственного регистрирующего органа в регистрации Договора купли – продажи недвижимого имущества «ПОКУПАТЕЛЬ» вправе требовать расторжения договора и возврата суммы переданной «ПРОДАВЦУ», а «ПРОДАВЕЦ» расторгнуть Договор и вернуть «ПОКУПАТЕЛЮ» сумму переданную им.

3.2. Право собственности на недвижимое имущество передаётся к «ПОКУПАТЕЛЮ» с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

3.3. Стороны договорились, что указанное в п. 1.1. недвижимое имущество передается в фактическое пользование «ПОКУПАТЕЛЯ».

3.4. Расходы по регистрации права собственности несет «ПОКУПАТЕЛЬ».

3.5. «ПРОДАВЕЦ» и «ПОКУПАТЕЛЬ» подтверждают, что отсутствуют причины, вынуждающие совершать сделку: против их воли, при стечении тяжелых жизненных обстоятельств или на крайне невыгодных для них условиях. Смысл и значение договора понятны и соответствуют намерениям сторон.

**3.6. «ПОКУПАТЕЛЬ» претензий к потребительским качествам и техническому состоянию земельного участка не имеет.**

**3.7. В соответствии со статьями 551, 558 Гражданского Кодекса Российской Федерации, после государственной регистрации право собственности на указанное в п. 11 настоящего Договора недвижимое имущество переходит к «ПОКУПАТЕЛЮ». «ПОКУПАТЕЛЬ» становится его собственником и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, оплате членских взносов, расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию.**

**3.8. Имущество, указанное в п.1.1. передается «ПРОДАВЦОМ» «ПОКУПАТЕЛЮ» без акта приема – передачи.**

#### **4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. Переход права собственности на недвижимое имущество произойдет посредством получения «ПОКУПАТЕЛЕМ» правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.**

**4.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим Законодательством РФ.**

**4.3. «ПРОДАВЕЦ» гарантирует, что до заключения настоящего договора недвижимое имущество никому не продан, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не имеет каких-либо обременений.**

**4.4. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.**

**4.5. Договор составлен на русском языке в трех экземплярах, один из которых хранится в архиве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, по одному экземпляру выдаются каждой из сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.**

#### **5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ**

*Михаил Николаевич Касперев*

**ПОКУПАТЕЛЬ**

*Михаил Николаевич Касперев*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области	
Произведена государственная регистрация	права собственности
Дата регистрации	10 декабря 2019 г.
Номер регистрации	74:19:1501005:1582-74/001/2019-9
Государственная регистрация осуществлена	
Государственный регистратор прав	Коростина Татьяна Сергеевна
(подпись)	(Ф.И.О.)