

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Лебедева Александра Александровна

Финансовый управляющий: Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 07.04.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Челябинская область, Верхнеуральский район, из земель колхоза им Чапаева, общая площадь: 40000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:06:1501001:939	76 800,00 руб.

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий

**Кудашева Елизавета
Владимировна**

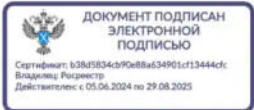
Приложение. Расчетная таблица.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Земельный участок: адрес: Российская Федерация, Челябинская область, Верхнеуральский район, из земель колхоза им Чапаева, общая площадь: 40000 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 74:06:1501001:939			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 07.04.2025г.	11.03.2025г.	01.04.2025г.	18.03.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/verhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_344849700	https://www.avito.ru/fershampenua/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_4423422817	https://www.avito.ru/kizilskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_198_ga_snt_dnp_2239595147
Цена предложения, руб.		400 000,00	150 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Российская Федерация, Челябинская область, Верхнеуральский район, из земель колхоза им Чапаева	Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, с. Степное	Челябинская обл., Нагайбакский р-н, Нагайбакское сельское поселение, пос. Арасламбаевский	Челябинская обл., Кизильский р-н, пос. Ждановский
Параметр: общая площадь	40000	190000.00	56000.00	198000.00
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-21.00	-21.00	-21.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		316 000,00	118 500,00	395 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		1,66	2,12	1,99
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				1,92
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				76 800,00

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:06:1501001:939

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	74:06:1501001
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Челябинская область, Верхнеуральский район, из земель колхоза им Чапаева
Площадь, м²	40000, Уточненная площадь, погрешность 140.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость, руб	287600
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства, Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Куницына Людмила Юрьевна
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	Лебедев Иван Иванович

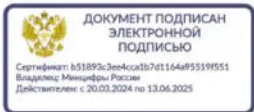
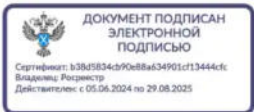


Приложение №1. Онлайн-выписка земельный участок

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:06:1501001:939

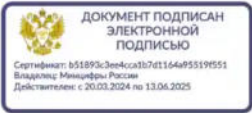
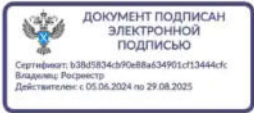
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Лебедев Иван Иванович, 17.07.1959, Паспорт гражданина Российской Федерации 75 04 459515 выдан 29.12.2004, Верхнеуральским РОВД Челябинской области
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 74:06:1501001:939-74/115/2021-2, 02.08.2021
	Основание государственной регистрации	Постановление о предоставлении в собственность бесплатно земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, № 500, выдан 07.05.2001
	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



Приложение №2. Онлайн-выписка земельный участок

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:06:1501001:939
1.2	Правообладатель (правообладатели)
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Лебедева Александра Александровна, 01.09.1963
Основание государственной регистрации	Собственность, 74:06:1501001:939-74/115/2021-1, 26.07.2021
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	02.08.2021
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



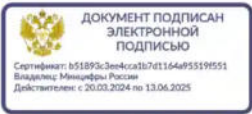
Приложение №3. Онлайн-выписка земельный участок

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	74:06:1501001:939

Ограничение прав и обременение всего объекта недвижимости

2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Аренда, 74:06:1501001:939-74/115/2023-3, 30.10.2023
	Предмет	весь объект
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 30.10.2023 срок: сроком на 15 лет
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Хлебinka" ИНН 7429002047 ОГРН 1027401563804
	Основание государственной регистрации	Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения выдан 16.10.2023

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



Приложение №4. Онлайн-выписка земельный участок

Участок 19 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

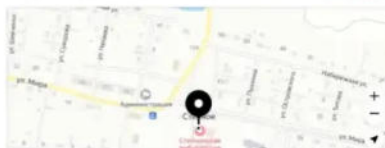
Площадь: 1900 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, с. Степное

Скрыть карту



400 000 Р

211 Р за сотку

8 958 754-10-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Петр

Частное лицо

На Авито с июня 2014

Подписаться на продавца

Avito
Бонусы
для вашего
бизнеса

Скидки и привилегии
от партнёров Авито

Перейти

Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

Об участке

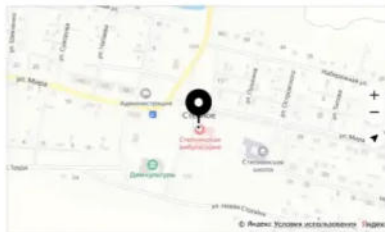
Площадь: 1900 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Челябинская обл., Верхнеуральский р-н, с. Степное

Скрыть карту



Описание

Продам участок 19 га земли сельскохозяйственного назначения. Участок находится в 2,5 км на северо-запад от п. М.Бугодак. На участок оформлено свидетельство о регистрации.

№ 5445/83700 - 11 марта в 20:07. 1870 просмотров (+0 скрининг)

Пожаловаться

Похожие объявления

400 000 Р

211 Р за сотку

8 958 754-10-79

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Петр

Частное лицо

На Авито с июня 2014

Подписаться на продавца

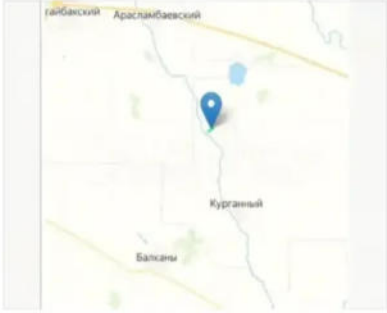
Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

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

Участок 5,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 560 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Челябинская обл., Нагайбакский р-н, Нагайбакское сельское поселение, пос. Арсламбаевский [Скрыть карту](#)



150 000 Р
268 Р за сотку

8 958 740-30-94

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

[Галерея](#)
Частное лицо
На Avito с октября 2018
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Это место приносит удачу



[Запустить рекламу](#)

Avito

Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

Об участке
Площадь: 560 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Челябинская обл., Нагайбакский р-н, Нагайбакское сельское поселение, пос. Арсламбаевский [Скрыть карту](#)



Описание
Продан два участка общей площадью 5,6 га земли. Земли сельскохозяйственного назначения.
Для сельскохозяйственного производства в Нагайбакском районе. Документы на землю в наличии. На участок оформлено свидетельство о регистрации.

№ 6425422817 - 1 апреля в 20:07 - 143 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

150 000 Р
268 Р за сотку

8 958 740-30-94

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

[Галерея](#)
Частное лицо
На Avito с октября 2018
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Avito

Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

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

Участок 19,8 га (СНТ, ДНП)

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



Об участке
Площадь: 1980 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение
Челябинская обл., Кизильский р-н, пос. Ждановский [Скрыть карту](#)



500 000 Р
253 Р за сотку
В ипотеку от 14 688 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 994 400-41-21

Рассчитать ипотеку

Виктория
Частное лицо
На Авито с мая 2015

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



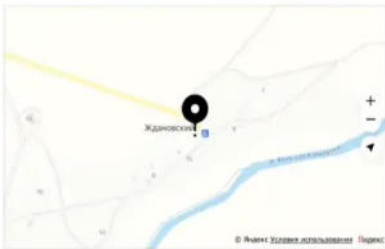
Запустить рекламу

Avito

Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

Расположение
Челябинская обл., Кизильский р-н, пос. Ждановский [Скрыть карту](#)



Описание
Продам земельные пай (2 шт.), под сельскохозяйств. один пай - 19,8 га, второй - 9,8 га. Документы все в порядке, земля не в долгах. Торг. Спрашивать Евгению.

Ипотека со скидкой на Авито

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

Одна заявка в несколько банков

[Альфа-Банк](#)
[Банк ПСБ РФ](#)
[ВТБ](#)

500 000 Р
253 Р за сотку
В ипотеку от 14 688 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 994 400-41-21

Рассчитать ипотеку

Виктория
Частное лицо
На Авито с мая 2015

Подписаться на продавца

Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов



© Яндекс. Удаленная геоинформация

500 000 Р

253 Р за сотку
В ипотеку от 14 688 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 994 400-41-21

Рассчитать ипотеку

Виктория
Частное лицо
На Авито с мая 2015

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам земельные пай (2 шт.), под селхозугодия, один пай -19,8 га, второй- 9,8 га. Документы все в порядке, земля не в долгах. Торг. Спрашивать Евгению.

Ипотека со скидкой на Авито

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

Одна заявка в несколько банков

 Альфа-Банк	 Банк ДОМ.РФ	 ВТБ
От 6% От 14 688 Р	От 6% От 14 688 Р	От 6% От 14 688 Р

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

Перейдя к ипотеке, вы соглашаетесь с условиями использования сервисов

№ 2239590147 - 18 марта в 15:26 - 1033 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов