

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 14.02.2025 по делу № А76-44047/2024 Волкова Ольга Николаевна (23.09.1973г.р., место рожд: г. Магнитогорск Челябинская обл., адрес рег: Челябинская обл, Магнитогорск г, Ленинградская ул, 39-48, СНИЛС06248924580, ИНН 744603283600) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 74:06:0000000:112, общая площадь: 827 744 096,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Челябинская область, Верхнеуральский район, г. Верхнеуральск, в 10 км на запад г. Верхнеуральска, доля: 1/3 доля от 7,2 га без выдела в натуре. Дата оценки: 20.11.2025г.	48 600,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 74:06:0000000:112, общая площадь: 827 744 096,0 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес: Челябинская область, Верхнеуральский район, г. Верхнеуральск, в 10 км на запад г. Верхнеуральска, доля: 1/3 доля от 7,2 га без выдела в натуре 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 –60 300,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Волковой Ольги Николаевны**

**Кудашева Елизавета
Владимировна**

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<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/uyskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_577552761?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_4499325800?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_4530654777?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Стоимость кв.м		890 000	950 000	2 150 000
Общая площадь, кв.м	827 744 096,0	330 000	250 000	650 000
Стоимость, руб./кв.м		2,70	3,80	3,31
Адрес	Челябинская область, Верхнеуральский район, г. Верхнеуральск, в 10 км на запад г. Верхнеуральска	Челябинская обл., Уйский р-н, д. Верхнеуцелемово	Челябинская обл., Чебаркульский р-н, Кундравинское сельское поселение, с. Кундравы, 2-я Плановая ул., 12	Челябинская обл., Чебаркульский р-н, Сарафановское сельское поселение, д. Сарафаново, коттеджный пос. Еланчик
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		2,70	3,80	3,31
Дата действия цены	20.11.2025г.	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>		2,70	3,80	3,31
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,83	0,83	0,83
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		2,24	3,15	2,75
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>		2,24	3,15	2,75
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 вид права участком (оставшийся срок аренды)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		2,24	3,15	2,75
Общая площадь, кв.м	827 744 096,0	330 000,0	250 000,0	650 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,820	0,750	0,820
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,84	2,36	2,26
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,84	2,36	2,26

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Вид разрешенного использования	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,84	2,36	2,26
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,84	2,36	2,26
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		1,84	2,36	2,26
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		0,61	0,79	0,75
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2,15			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	1 782 409 000			
Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности от 7,2 га без выдела в натуре на земельный участок, руб. (округл.)	51 700			
Поправочный коэффициент на долевую собственность земельного участка	0,94			
Рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности от 7,2 га без выдела в натуре на земельный участок, руб. (округл.)	48 600			