

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 05.10.2023 по делу № А53-26923/2023 Мишина Марина Поликарповна (11.05.1961г.р., место рожд: гор. Улан-Удэ Республики Бурятия, адрес рег: 347942, Ростовская обл, Таганрог г, Инициативная ул, дом № 44, квартира 37, СНИЛС13395051958, ИНН 752400007453) (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: 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	Нежилое здание, площадь: 72м ² , адрес (местонахождение): Новгородская область, р-н Боровичский, ст. Травково, ул Железнодорожная, д 1а, кадастровый номер: 53:02:0000000:1359	213 000,00
Итого		213 000,00

Оценка стоимости Нежилое здание, площадь: 72м², адрес (местонахождение): Новгородская область, р-н Боровичский, ст. Травково, ул Железнодорожная, д 1а, кадастровый номер: 53:02:0000000:1359 и право пользования земельным участком, расположенным под зданием. произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичного объекта в открытом доступе сети Интернет (Приложение 1 – Объявление о продаже аналогичных объектов). Среднерыночная стоимость – 213 000,00 руб.

Оценка стоимости имущества должника произведена с целью установления начальной продажной цены в условиях процедуры реализации имущества гражданина.

Приложение:

1. Объявление о продаже аналогичных объектов

Финансовый управляющий
Мишиной Марины
Поликарповны



Кудашева Елизавета
Владимировна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/vahtan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_280_m_4074132121	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_448_m_3271573673	https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_315_m_2451488730	https://www.avito.ru/buturlino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_147_m_3363725922
Цена продажи	руб./м ²		600 000	1 900 000	1 650 000	460 000
Общая площадь	м ²	72,0	280,0	448,0	315,0	147,0
Цена 1 м2 площади			2 143	4 241	5 238	3 129
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		1 929	3 817	4 714	2 816
Переданные имущественные права		полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Условия рынка (время предложения)		апр.24	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	72,0	280,0	448,0	315,0	147,0
Корректировка			0%	0,0%	0,0%	0%
Местоположение		Новгородская область, р-н Боровичский, ст Травково, ул Железнодорожная, д 1а	Нижегородская обл., г.о. Шахунья, рп. Вахтан, Карповская ул., 47А	Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, с. Дуденево, ул. Речников, 20	Нижегородская обл., Лукояновский р-н, Лопатинский сельсовет, с. Неверово, Западная ул., 1А	Нижегородская обл., г.о. Перевозский, д. Чепас
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Назначение объекта		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение объекта		Отдельно стоящее здание				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Уровень отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Этаж		1 этаж				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Сумма корректировок			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		1 929	3 817	4 714	2 816
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	3 319				
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	239 000				
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,11 (коэф.)	руб.	26 000				
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	213 000				

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	53:02:000000:1359
Сведения о правах	<p>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</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Прочие юридические лица, являющиеся коммерческими организациями "Боровническое районное потребительское общество", ИНН 5320059725, ОГРН 1135321002717 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 53:02:000000:1359-53/002/2017-2, 26.01.2017 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 16.04.2018, 53:02:000000:1359-53/036/2018-4 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</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Прочие юридические лица, являющиеся коммерческими организациями "Новгородское областное потребительское общество "Облпотребсоюз", ИНН 5321060586, ОГРН 1025300787467 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 53-53-02/060/2009-429, 23.11.2009 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 26.01.2017, 53:02:000000:1359-53/002/2017-3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p>



Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	53:02:000000:1359
Сведения о правах	<p>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</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Потребительские общества "Боровническое районное потребительское общество", ИНН 5320001242, ОГРН 1025300990428 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 53-01/22-28/2003-278, 05.01.2004 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 23.11.2009 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</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

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



Снимки предложений аналогов

avito.ru/vahtan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_280_m_4074132121

Здание, 280 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заветку

600 000 Р ▾
2145 Р/м²

8 958 728-06-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Мадина
Частное лицо
На Авито с 09 апреля 2024

Подписаться на продавца




О здании

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 280 м²	Отопление: автономное
Высота потолков: 3 м	Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

- Продуктивность объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Возу предоставляет ООО «Ивет/Линкс», ОГРН: 500704244880

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Шахунья, рп. Вахтан, Карповская ул., 47А

Показать карту

avito.ru/vahtan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_280_m_4074132121

Расположение

Нижегородская обл., г.о. Шахунья, рп. Вахтан, Карповская ул., 47А

Показать карту

Описание

Здание может использоваться как торговое помещение или кафе. Полностью готово к эксплуатации.

О здании

Готовность к эксплуатации: Парковка: нет
Тип здания: другой

№ 4074132121 - 6 апреля в 19:32 - 43 просмотра (+0 сохран.)

Пожалуйста

600 000 Р ▾
2145 Р/м²

8 958 728-06-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Мадина
Частное лицо

Продам здание, 448 м²

Добавить в избранное Сравни Добавить заветку

1 900 000 Р

4 251 Р за м²

8 961 632-75-63

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Владим Копылов На Avito с ноября 2017

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо: Федоров Александр Викторович



О здании

Вид: с улицы
Общая площадь: 448 м²

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская обл., Богородский муниципальный округ, с. Дуданово, ул. Ренников, 20

Показать карту

1 900 000 Р

4 251 Р за м²

8 961 632-75-63

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Владим Копылов На Avito с ноября 2017

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо: Федоров Александр Викторович

Описание

Код объекта: 802191
Внимание! цена актуальна до 30.05.2024. Главный магазин поселка! Продаётся здание в селе Дуданово, 80 кв. м, помещением занимают арендаторы с магазином продуктов питания со складами. Здание и земля в собственности, имеет множество подсобных помещений, под разные виды деятельности, практически все имеют отдельный вход, если приложить руки можно организовать целый торговый комплекс площадью 448 кв. м. Само место идеально подходит для данного комплекса. Рядом ДК, детский площадка и многоквартирные дома. Здание расположено на 660 кв.м земли (в собственности) отличное вложение денег в развивающийся поселок. Все коммуникации центральные, своя газовая котельная. Рассмотрим обмен на квартиру в Нижнем Новгороде с нашей доплатой. Остались вопросы звоните, договоримся на просмотр, улица Ренников

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Здание, 315 м²



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

1 650 000 Р

5 238 Р за м²

8 958 759-26-66

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ссылка

Частное лицо

На Avito с июля 2017

Эквивалент: 30 м CO₂



В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

О здании

Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 315 м²
Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки
Отопление: газовое
Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская обл., Лукояновский р-н, Лопатинский сельсовет, с. Неверово, Западная ул., 1А

Показать карту

Описание

Коммерческая недвижимость: Производственного, Торгового, Складского назначения. Можно использовать под: МАГАЗИН, СКЛАД, ПРОИЗВОДСТВО. Находится в селе НЕВЕРОВО С ЧИСЛЕННОСТЬЮ БОЛЕЕ 200 ЧЕЛОВЕК В 15 километрах Федеральной трассы: НИЖНИЙ НОВГОРОД-САРАНСК. Рядом находится Лукоянов, рабочий поселок Шапки. Высота потолков 3 метра. Стены здания в 2,5 кирпича. Перекрытия бетонные плиты. Пол 50% Бетон. Без внутренней отделки. С возможностью подключения КОММУНИКАЦИЙ ГАЗ, Свет, Вода. С асфальтированным подъездом и Парковкой.

О здании

Готовность: в эксплуатацию
Тип здания: другой

Парковка: на улице. Бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 15

1 650 000 Р

5 238 Р за м²

8 958 759-26-66

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ссылка

Частное лицо

На Avito с июля 2017

Эквивалент: 30 м CO₂



В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

№ 2451488730 - 21 марта в 13:19 - 181 просмотр (13 за год)

Позвониться



Здание, 147 м²

Добавить в избранное Создать Добавить заметку

460 000 Р

3 129 Р за м²

8 993 300-31-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Был полезен? Торгуем часто?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Avito с октября 2014

Документы проверены

Документы: СНИТКИ СОУ



В объявлении пользователь

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 147 м²

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа



Расположение

Нижегородская обл., г.д. Первомайский, д. Чепец

Показать карту

460 000 Р

3 129 Р за м²

8 993 300-31-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Был полезен? Торгуем часто?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо



О здании

Полнота: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

№ 3363725922 - 20 марта в 11:30 - 1944 просмотра (+1) рейтинг

Пожаловаться