

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 21.12.2023 по делу № А60-54583/2023 Костарева Надежда Ивановна (Кошкина Надежда Ивановна) (16.07.1959г.р., место рожд: ст. Кемь Кемского р-на Республика Карелия, адрес рег: 623391, Свердловская обл, Полевской г, Челюскинцев ул, дом № 6, квартира 64, СНИЛС01092030485, ИНН 662600135150) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - 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.
1	Нежилое помещение, площадь 115,7 кв.м., адрес: Свердловская область, г. Полевской, ул. Торопова, д. 1, кадастровый номер: 66:59:0102020:1615	4 048 000,00

Оценка стоимости 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 – 4 048 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Костаревой Надежды Ивановны**

Сергиенко Светлана Данисовна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_3802760126	https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_168.2_m_3446576267	https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/voshod_3835370399	https://www.avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_3286662976
Цена продажи	руб./м ²		4 495 000	4 900 000	5 200 000	3 700 000
Общая площадь	м ²	115,7	93,0	168,2	120,0	117,0
Цена 1 м2 площади			48 333	29 132	43 333	31 624
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,4	-9,4	-9,4	-9,4
Скорректированная цена	руб./м ²		43 790	26 394	39 260	28 651
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	115,7	93,0	168,2	120,0	117,0
Корректировка			0%	7%	0%	0%
Местоположение		Свердловская область, г. Полевской, ул. Торопова, д. 1	Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской, ул. Торопова, 3	Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской, ул. Победы, 10	Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской, мкр-н Зелёный Бор-1, 2А	Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской, Коммунистическая ул., 42
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Назначение объекта		Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободного назначения
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расположение объекта		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Уровень отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		0	0	0	0
Этаж		1 этаж				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Сумма корректировок			0%	7%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²		43 790	28 242	39 260	28 651
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м ²	34 986				
Стоимость объекта	руб.	4 048 000				

1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/128/2021-17
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/117/2020-15
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/128/2020-14
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/137/2020-13
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2020-12
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2019-10
1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2019-9
1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2019-8
1.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2019-7
1.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2019-6
1.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2019-5
1.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2018-4
1.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2017-3
1.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2017-2
1.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102020:1615-66/021/2017-1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ АН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Сертификат: 50810-8740-СЕРТИФИКАТ-05100-02108
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГИПСОТРАФИКИ
 Действителен с 27.06.2021 по 10.03.24

	1.3.2	вид:	Ипотека в силу закона
	2	номер государственной регистрации:	66-66-21/661/2014-484
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	66:59:0102005:352
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Свердловская область, г. Полевской, микрорайон 2, д. 6, кв. 19
		Площадь:	57,1
	2.2	вид права, доли в праве:	Общая долевая собственность, доли в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	17.04.2002
		номер государственной регистрации:	66-01/21-9/2002-52
		основание государственной регистрации:	Договор передачи квартиры в собственность граждан (договор приватизации), выдан 13.02.2002
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/128/2022-26
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/128/2022-25
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/128/2022-22
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/288/2022-21
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/128/2022-20
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/128/2022-17
	2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/128/2021-16

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 000105410050002017-АС0542106
 Модуль: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
 Действителен с 23.06.2022 по 19.06.2024

2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/117/2020-14
2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/128/2020-13
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/137/2020-12
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2020-11
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2019-9
2.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2019-8
2.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2019-7
2.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2019-6
2.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2019-5
2.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2019-4
2.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2018-3
2.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2017-2
2.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	66:59:0102005:352-66/021/2017-1
3	Получатель выписки	Костарева Надежда Ивановна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъекта(ов) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Снимки предложений аналогов

avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_3802760126

Магазин

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 495 000 Р 48 333 Р за м²

8 963 031-38-21

Написать сообщение Отвечет за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь провайдер? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ИПК "Мелинда" Команда На Авито с апреля 2013

Есть бизнес-сообщения ВКонтакте [Решить проблему](#)

Подписать на продавца Качественный дог Вадим Шурденников




О помещении

Вход с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электрики: 10 кВт
Общая площадь: 93 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3 м	

Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подходит ли вам помещению.

<input type="checkbox"/> Прокладность объекта	<input type="checkbox"/> Возможные конкуренты
<input type="checkbox"/> Легкая доступность	<input type="checkbox"/> Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Консультация от ИПК "Мелинда" ОГРН 5167746249962

Расположение

Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской ул. Торопова, 3 [Показать карту](#)

avito.ru/polevskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_3802760126

Расположение

Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской ул. Торопова, 3 [Показать карту](#)

4 495 000 Р 48 333 Р за м²

8 963 031-38-21

Написать сообщение Отвечет за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь провайдер? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ИПК "Мелинда" Команда На Авито с апреля 2013

Описание

Продается коммерческое помещение (Магазин) общей площадью 93 кв. м. г. Полевской. Отдельный вход с улицы. Имеется разгрузочная зона и складские помещения. Удобно для размещения аптеки, пункта выдачи товаров, продуктового магазина, магазина канцтоваров (Рядом школа), салона красоты, магазина автозапчастей и т.д. Коммуникация центральные. Имеется автопарковка. Рассмотрим вариант обмена на квартиру, дом, сад.

Номер объекта: #2/561676/19897

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 9802760126 - 16 апреля в 12:16 - 881 просмотрев (-) 0 сделок [Показать фото](#)

Продам помещение свободного назначения, 168.2 м²

4 900 000 Р ✓

29 132 Р за м²

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



8 958 701-07-22

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Заранее узнайте!

Как продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Клиент & Партнер](#) [эксперты по недвижимости](#)

[Кредитные](#)

[Бюджетные средства/банки](#)

[Ремонт/проектирование](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Павел Валентинович

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 168.2 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)

[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)

[Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Ипотечный брокер ООО «Вест-Самбо», ОГРН: 5057746200992

Расположение

Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской ул. Победы, 10 [Показать карту](#)

Описание

Объект №259

Продается коммерческое помещение 168.2 м2 свободного назначения по улице Победы, д. 10 в южной части города с высоким пешеходным трафиком. Помещение готовилось под ресторан.

Основные характеристики и преимущества нашего помещения:

- расположено на 1 этаже
- высокие потолки 3 метра
- имеется отдельный вход (главный вход с рольставнями с электроприводом и вход с подъезда)
- проведена шумоизоляция стен и потолка
- залиты полы (погружено более 1м3 тонк. бетона)
- заменены все сантехника, проводка
- заменены все радиаторы отопления на новые и разводка по всему помещению.
- проведена вентиляция
- помещение имеет 1 просторный зал 57.7м2, VIP зал, кабинеты и т.д. помещения
- можно разделить помещение на несколько кабинетов для сдачи в аренду
- есть возможность разместить вывеску и баннеры
- отличная транспортная и пешая доступность
- высокий пешеходный трафик!
- рядом с помещением: обновленный ЦИХИТ, аллея и парк.
- имеются парковочные места

4 900 000 Р

29 162 ₽ за м²

8 958 701-07-22

Написать сообщение

Оценить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Теперь уместно?

Когда можно посмотреть?

Колен & Партнеры - эксперты

по недвижимости

Компания

Есть бизнес-сообщество? Мы знаем!

Решайте проблемы!

bl

Подписаться на продавца

Контакты продавца

Павел Валентинович

- имеются парковочные места

4 900 000 Р

29 152 м² общ.

8 958 701-07-22

Написать сообщение

Online

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Как продать?
- Как купить?
- Когда можно посмотреть?

Клиент & Партнер - эксперты недвижимости
 Компания
 Если вы не видите своего вопроса
 Рекомендуем проверить

Подписаться на продавца
 Константин Лавров
 Павел Валентинович

Можно
 предоставить и отдать в подарок готовые, засыпанные, проект инженерных сетей, электрики и сантехникой наделю помещения

Идеально подойдет под: ресторан (с существующим проектом), салон красоты (с возможностью разделением кабинетов и сдачей их в аренду), аптека, детский, продуктовой магазин, досуговый центр, офис и многое другое.

Или просто выгодное вложение денежных средств для последующей сдачи в аренду.

Срок
 окупаемости при минимальной арендной плате 4 года.

Рассмотрим все варианты оплаты: ипотека, наличные средства.
 Если у Вас не одобрена ипотека, обращайтесь, обязательно поможем!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 344657/128/ 18 апреля в 22:25 - 130 просмотров (10 сообщений)

Позвонить

Восход

5 200 000 Р

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 963 031-38-21

Написать сообщение
Отправить на несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Кий проехать? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ИПК "Мальчиш"
Кредитные
Найдено с апреля 2013
Есть бизнес-сообщества: Бизнес-жизнь
Привлекать программы

Подписаться на продавца
Контактное лицо:
Вадим Щудраменко

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть | Отопление: центральное
Общая площадь: 120 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.
Прокладность объекта | Возможные конкуренты
Пешая доступность | Кто живёт и работает рядом
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра

Копию предоставляет ООО «Бест-Тренд», ОГРН: 5161182445960

Расположение

Свердловская обл., Полевской г. о., Полевской, мкр-н Золотый Бор-1, 2А | Показать карту

5 200 000 Р

42 533 Р за м²

8 963 031-38-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать?

Как купить?

Когда можно посмотреть?

ИПК "Метриум"

Компания

На Avito с апреля 2018

Ссылка на сообщество Avito

Результаты проверки

Подключиться на продажу

Контактное лицо:
Вадим Шурлинов

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 120 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подходит ли вам помещение:

Просторность объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «вест-Плюс», ОГРН: 5167148240982

Расположение

Свердловская обл., Полевской г.о., Полевской, мкр. «Зелёный Бор-1», 2А

Показать карту

Описание

СПОНДИИ МАГАЗИН В РАССРОЧКУ. Продается коммерческое помещение 120 кв.м. в центре густонаселенного микрорайона (Зелёный Бор-1) г. Полевского. Общая площадь 120 кв.м. Имеется торговый зал и вспомогательные помещения. Подходит под салон красоты, офис, магазин, аптеку и т.д. Рядом с помещением имеется автостоянка. Рассмотрите обмен на квартиру или другие варианты.

Номер объекта: #2/541486/19897

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 3835370399 - 20 апреля в 16:13 - 364 просмотра (1/2 здания)

Позвоните

Продам помещение свободного назначения, 117 м²

3 700 000 Р

31 924 Р/кв.м

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



8 958 491-63-84

Написать сообщение

Отправить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Клиент-Партнер - услуги по недвижимости

Компания

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Результат проверки

Подписаться на продвижение

Контактное лицо
Калин Максим Павлович

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 117 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 2,5 м
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа



Расположение

Свердловская обл., Полевской г.д., Полевской.
Коммунистическая ул., 42

[Показать карту](#)

3 700 000 Р ▾

21 524 Р за м²

8 958 491-63-84

[Написать сообщение](#)

[✉](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[➤](#)

[Будь первым?](#)

[Топ уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Клиент & Партнер](#)

[эксперты](#)

[по недвижимости](#)



[Компания](#)

[Есть бизнес-поддержка? Мы знаем!](#)

[Надежность проверена!](#)

[Поговорить с продавцом](#)

Контактное лицо:

Калин Максим Павлович

Описание

Объект IP25.

Продается коммерческое нежилое помещение 117 м2 свободного назначения главной улице г. Полевской, ул. Коммунистическая, д.42.

Инфраструктура развита: в этом же доме городская стоматология, городской парк культуры и отдыха, центральные остановки транспорта.

Основные характеристики и преимущества нашего помещения:

- 1 этаж, высокая проходимость людей
- расположено на 0 (доколном) этаже
- имеет своей отдельный вход
- площадь 2,33 метра
- есть возможность разместить вывеску
- помещение имеет множество залов и тех помещений (клад, кухня, санузел)
- отличная транспортная и пешая доступность
- имеются парковочные места

Идеально подойдет под: салон красоты, ресторан, кафе, продуктовый магазин, продовольственный магазин, досуговый центр, офис и много другое

Ранее помещение использовалось как прибыльное кафе-бар, а в данное время сдается как помещение свободного назначения. Есть возможность договориться с настоящими арендаторами о дальнейшем сотрудничестве.

Можно использовать как выгодное вложение для последующей сдачи в аренду.

Срок окупаемости при сдаче целого помещения при минимальной арендной плате - 4 года. А если разбить данное помещение на несколько офисов! помещений и сдавать их по отдельности, то срок окупаемости помещение существенно уменьшается!

Стоимость: 3 700 000 рублей.

Рассмотрим обмен на Вашу недвижимость!

Более подробную информацию уточните по телефону.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 3286662971 14 апреля 2020 690 просмотров (+0 отклик)

[Пожалуйста](#)

Фотографии

