

### 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 <sup>2</sup> , 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: 72м<sup>2</sup>, 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			<a href="https://www.avito.ru/vahtan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_280_m_4074132121">https://www.avito.ru/vahtan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_280_m_4074132121</a>	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_448_m_3271573673">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_448_m_3271573673</a>	<a href="https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_315_m_2451488730">https://www.avito.ru/lukoyanov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_315_m_2451488730</a>	<a href="https://www.avito.ru/buturlino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_147_m_3363725922">https://www.avito.ru/buturlino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_147_m_3363725922</a>
Цена продажи	руб./м <sup>2</sup>		600 000	1 900 000	1 650 000	460 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	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	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Уровень отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Сумма корректировок			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 929	3 817	4 714	2 816
Выводы:						
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>3 319</b>				
Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	<b>239 000</b>				
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости - 0,11 (коэф.)	руб.	<b>26 000</b>				
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка	руб.	<b>213 000</b>				

## Правоустанавливающие документы



### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3646753966

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710.

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	53:02:0000000:1359

#### Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	53:02:0171701
Дата присвоения кадастрового номера	05.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 17-29-28 , Кадастровый номер 53:02:171701:0060:17/29/28/4
Местоположение	Новгородская область, р-н Боровицкий, ст Травново, ул Железнодорожная, д 1а
Площадь, м <sup>2</sup>	72
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	1950
Год ввода в эксплуатацию	1950
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Деревянные
Назначение	Нежилое
Наименование:	Здание магазина №54
Кадастровая стоимость, руб	226994,4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	53:02:0171701:60
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 13.12.2023



### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3646753966

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710.

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	53:02:0000000:1359

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости : 5 - План расположения помещений, машинно-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Мишина Марина Поликарповна

#### Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Мишина Марина Поликарповна, 11.05.1961, Российская Федерация, СНИЛС 133-950-519 58, Паспорт гражданина Российской Федерации 7605 163743 выдан 20.06.2006 Отделом внутренних дел Ингодинского района города Читы</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 53:02:0000000:1359-53/036/2023-6, 16.06.2023</p> <p>Документы-основание: Договор купли-продажи нежилого помещения (зданий) 15.06.2023</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Лазенкова Юлия Сергеевна, 19.12.1981</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 53:02:0000000:1359-53/036/2018-3, 16.04.2018</p> <p>Документы-основание: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 16.06.2023, 53:02:0000000:1359-53/036/2023-5</p>
-------------------	---



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 13.12.2023

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!

Бай продать? | 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: 500774244880

**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!

Бай продать? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Мадина  
Частное лицо

### Продам здание, 448 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравни Добавить заветку



1 900 000 Р

4 251 Р за м<sup>2</sup>

8 961 632-75-63

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Владим  
Компаний  
на Avito с ноября 2017

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо  
Безруков Александр Викторович

#### О здании

Вид: с улицы  
Общая площадь: 448 м<sup>2</sup>

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

#### Расположение

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

Показать карту

#### Описание

Код объекта: 802191  
Внимание цена актуальна до 30.05.2024. Главный магазин поселка! Продаётся здание в селе Дуданово, 80 кв. м, помещением занимаются 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, детская 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

1 900 000 Р

4 251 Р за м<sup>2</sup>

8 961 632-75-63

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Владим  
Компаний  
на Avito с ноября 2017

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо  
Безруков Александр Анатольевич

### Здание, 315 м<sup>2</sup>



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

**1 650 000 Р** ▾

5 238 Р за м<sup>2</sup>

8 958 759-26-66

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

Есть вопросы? **Торг уместен?**

Когда можно посмотреть?

Снимки

Частное лицо

На Avito с июля 2017

Эквивалент: 30 м CO<sub>2</sub>



В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

#### О здании

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 315 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>

8 958 759-26-66

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

Есть вопросы? **Торг уместен?**

Когда можно посмотреть?

Снимки

Частное лицо

На Avito с июля 2017

Эквивалент: 30 м CO<sub>2</sub>



В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

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

[Позвониться](#)



### Здание, 147 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

460 000 Р

3 129 Р за м<sup>2</sup>

8 993 300-31-64

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Был полезен? Торгуем часто?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо

На Avito с октября 2014

Документы проверены

Документы: СНИТКИ СОУ



В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

#### О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 147 м<sup>2</sup>

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

#### Расположение

Нижегородская обл., г.д. Перевозский, д. Чепец

Показать карту

#### Описание

Продается здание с участком бывшего районского магазина! Здание требует капитального ремонта!!! Размер участка вместе со зданием 265 кв м! Проведено электричество, проведен газ, временно отключен, так как здание сейчас не в эксплуатации!

#### О здании

Полнота: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

460 000 Р

3 129 Р за м<sup>2</sup>

8 993 300-31-64

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Был полезен? Торгуем часто?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо



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

Пожаловаться