

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 11.07.2023 по делу № А06-4862/2023 Ковалев Дмитрий Юрьевич (30.06.1989г.р., место рожд: г. Астрахань, адрес рег: 414050, Астраханская обл, Астрахань г, Щепкина ул, дом № 7/43, СНИЛС12969641611, ИНН 301808824143) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - 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	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 73,3 кв.м, кадастровый номер здания: 30:12:040571:97, площадь участка: 334 кв.м, кадастровый номер участка: 30:12:040571:71, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуальной жилой застройки, адрес: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Маршака, дом 72, доля в праве: 1/8.	320 174,95

Оценка стоимости здания, расположенного на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 73,3 кв.м, кадастровый номер здания: 30:12:040571:97, площадь участка: 334 кв.м, кадастровый номер участка: 30:12:040571:71, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуальной жилой застройки, адрес: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Маршака, дом 7 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 – 320 174,95 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Ковалева Дмитрий Юрьевича

Королева Евгения Леонидовна

Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 73,3 кв.м, кадастровый номер здания: 30:12:040571:97, площадь участка: 334 кв.м, кадастровый номер участка: 30:12:040571:71, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для индивидуальной жилой застройки, адрес: Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Маршака, дом 72, доля в праве: 1/8.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 12.04.2024 г.	12.04.2024 г.	12.04.2024 г.	12.04.2024 г.
Ссылка на объявление:	https://www.avito.ru/astrahan/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_3_sot._2367574486		https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/299931295/	https://astrahan.cian.ru/sale/suburban/285426992/
Цена предложения, руб.:	3 550 000,00		2 900 000,00	2 200 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	73,3	76	79,4	53
Параметр: площадь участка	334	300	500	400
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Параметр: адрес	Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Маршака, дом 72	Астраханская обл., Астрахань, ул. Гагарина, 41	Астраханская область, Астрахань, р-н Трусовский, ул. Трактористов, 54А	Астраханская область, Астрахань, р-н Трусовский, пер. Восход, 4
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:	13,70		13,70	13,70
Цена после уторговывания, руб.:	3 063 650,00		2 502 700,00	1 898 600,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	73,3	76	79,4	53
Цена за удельную единицу, руб.:	40 311,18		31 520,15	35 822,64
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: наличие	отсутствует	частично меблирован	отсутствует	отсутствует

мебели			
корректировка на наличие мебели	-7,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	-7,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	37 489,40	31 520,15	35 822,64
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			34 944,06
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.:			2 023 505,69
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statirelt.ru), руб.:			537 893,91
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			2 561 399,60
Стоимость 1/8 доли имущества, руб.:			320 174,95

Таким образом, стоимость 1/8 доли имущества составит **320 174,95 руб.**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Астраханской области

полное наименование органа регистрации прав

19.07.2023г.

№ КУВИ-001/2023-165337050

На основании запроса от 19.07.2023, поступившего на рассмотрение 19.07.2023, сообщаем, что правообладателю Ковалев Дмитрий Юрьевич; дата рождения: 30.06.1989; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 12 17 № 685268 от 01.08.2017 выдан: ОУФМС России по Астраханской области и Республике Калмыкия в Трусовском районе города Астрахани; СНИЛС: 129-696-416 11; адрес места жительства или места пребывания: 414050, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Щепкина, д. 7/43., в период с 01.01.1998 по 19.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:040571:97
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Адрес:	Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Маршака, дом 72
		Площадь:	73.3
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/8
		дата государственной регистрации:	19.05.2022
		номер государственной регистрации:	30:12:040571:97-30/078/2022-6
		основание государственной регистрации:	Соглашение, выдан 27.12.2017 Документ нотариально удостоверен: 27.12.2017 Антонова Т.А. нотариус нотариального округа "Город Астрахань" 1-881
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	Получатель выписки		Селезнев Никита Сергеевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Королевой Евгении Леонидовны

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

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
<p>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>			

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Астраханской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.04.2024, поступившего на рассмотрение 08.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

09.04.2024г. № КУВИ-001/2024-99893311	
Кадастровый номер:	30:12:040571:71
Номер кадастрового квартала:	30:12:040571
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2005

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Трусовский, ул. Маршака, дом 72.
Площадь:	334
Кадастровая стоимость, руб.:	354367.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	30:12:040571:97
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	земли под домами индивидуальной жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 3
09.04.2024г. № КУВИ-001/2024-99893311			
Кадастровый номер:		30:12:040571:71	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 3
09.04.2024г. № КУВИ-001/2024-99893311			
Кадастровый номер:		30:12:040571:71	
		реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: государственная собственность на землю; Правообладатель: Пугачева Надежда Александровна; реквизиты документа-основания: инвентаризационная опись № 1. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 3 - Описание местоположения земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Королева Евгения Леонидовна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------























Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Астрахань, район

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 76 м² на участке 3 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 550 000 Р

46 711 Р за м²

В ипотеку от 36 639 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 967 835-86-22

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Малина

Частное лицо

На Авито с февраля 2018

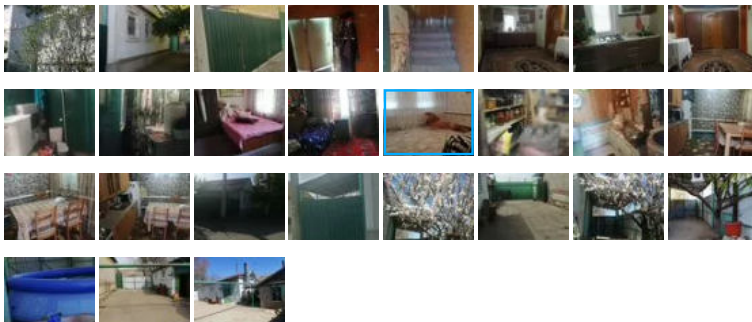
Документы проверены

Эковклад: -6,57 тонн CO₂



11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 76 м²

Площадь участка: 3 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме, на улице

Ремонт: косметический

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: парковочное место

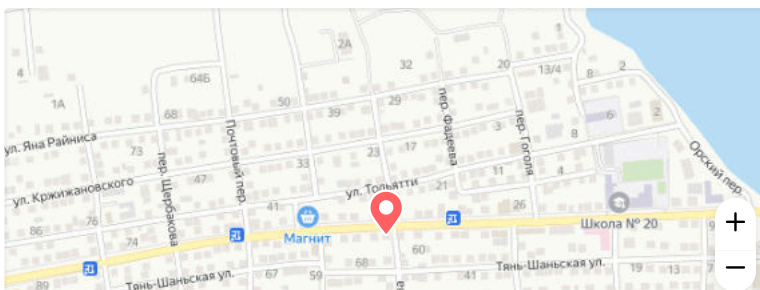
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Астраханская обл., Астрахань, ул. Гагарина, 41
р-н Трусовский

[Скрыть карту](#)



Сообщения





Описание

дом со всеми удобствами, земля в собственности ..., Находится у центральной дороги пос. Приволжье УЛ. ГАГАРИНА . Подъездные пути асфальтированы. Двор, асфальтирован, бетонирован. Дом очень тёплый. Имеется подвал, высота подвала 2,20, где находится аогв, место для закатки и др. В доме находится 4 комнаты , 16, 16 ,9 кв, зал совмещённый с кухней 18кв., санузел, ванна , прихожая. В доме установлены деревянные межкомнатные двери., натяжные потолки. Остаётся кухонный гарнитур в доме , на летней кухне тоже остаётся кухонный гарнитур . Во дворе имеется хозпостройка (летняя кухня на фото, она тоже отапливается в зимнее время, баня деревянная, в бане душ от газовой колонки, небольшая ванна), сарай для дров и инструментов, туалет. Сливная яма. В доме установлены счётчики на газ, свет, воду. Имеется домашний телефон. Вся инфраструктура возле дома. Через дорогу находится магнит, несколько продуктовых магазинов, рядом аптека, школа, 2 детских сада, музыкальная и худож. Школа, поликлиника в шаговой доступности, базарчик, почта. . Долгов по коммуналке нет. В банках в залога не состоит.

№ 2367574486 · 18 марта в 18:09 · 11245 просмотров (+66 сегодня)

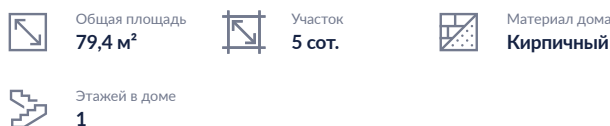
[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

1-этажный дом, 79,4 м²

Астраханская область, Астрахань, р-н Трусовский, ул. Трактористов, 54А



id:4821.

Продается дом в тихом спальном районе.

Вторая линия от дороги,рядом в шаговой доступности продовольственные магазины,остановка общественного транспорта, школа. Во дворе имеются хоз.постройки, место для автотранспорта.. -до города 15 мин езды на машине.

Бесплатно проведем юридическое сопровождение сделки.

Поможем приобрести в ипотеку (в т.ч. без первоначального взноса), с занижением базовой процентной ставки, поможем провести с низкими страховыми выплатами даже с проблемной кредитной историей.

ПОМОЩЬ В ОДОБРЕНИИ ИПОТЕКИ на максимально выгодных условиях

Возможна покупка без первоначального взноса
ипотека с субсидиями от государства от 0.1 % (для семей с детьми)
поможем сэкономить на ипотеке от 200 000 р. (если заявка уже одобрена)

Напишите автору

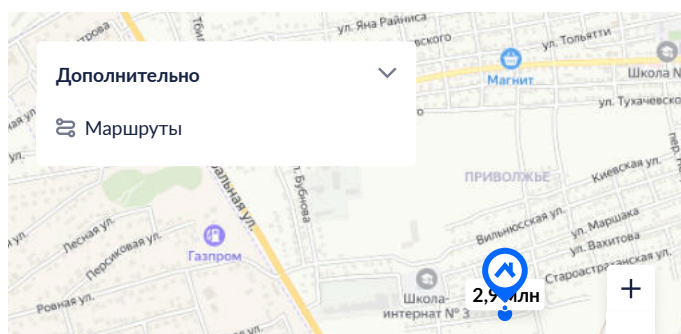
Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Расположение**2 900 000 ₹**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 813 000



Ипотека

Цена за метр 36 524 ₹/м²

+7 988 590-45-99

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу,
напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

1-этажный дом, 53 м²

Астраханская область, Астрахань, р-н Трусовский, пер. Восход, 4

Общая площадь
53 м²Участок
4 сот.Этажей в доме
1

Продается дом в Трусовском районе. Уютный и теплый. Свет, газ, вода, 3 просторные комнаты плюс большая подсобка. Во дворе хоз. постройки, баня, летняя беседка и сарай. Много зелени. Развитая инфраструктура, близость к остановке общественного транспорта. Подробности по телефону.

Напишите автору

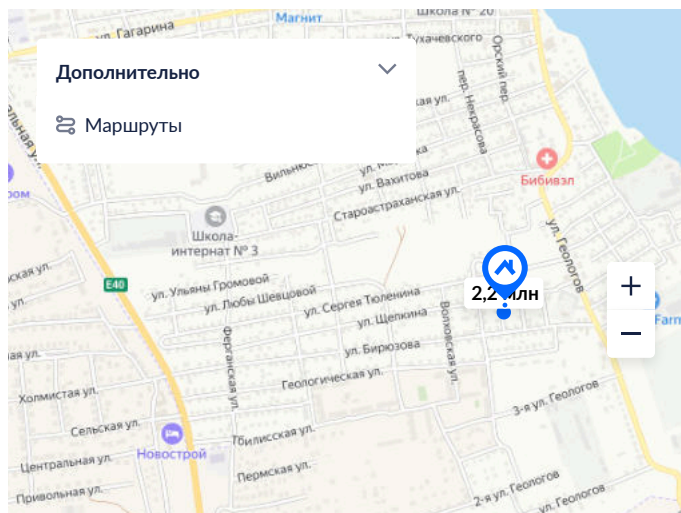
Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Расположение

Похожие объявления

Школы

Детские сады

2 200 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 134 000



Ипотека

Цена за метр 41 509 ₹/м²

+7 988 070-63-31Номер только для звонков,
сообщения не дойдутЕсли захотите оставить жалобу,
напишите нам

Написать



Быстро отвечает на сообщения