

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 28.09.2023 по делу № А76-24559/2023 Птушкина Ирина Барысовна (Хажиева Ирина Барысовна) (09.12.1969г.р., место рожд: п. Вязовая г. Усть-Катав Челябинская обл., адрес рег: 456935, Челябинская обл, Саткинский р-н, Бердяуш рп, Речная ул, дом № 1, СНИЛС12119637837, ИНН 741705808805) (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.
1	Здание: площадь здания: 53,6 кв.м, кадастровый номер здания: 74:18:0000000:3817, назначение здания: жилое, адрес: Челябинская область, р-н Саткинский, рп. Бердяуш, ул. Речная, д. 1, доля в праве: 100. Дата оценки: 14.06.2024г.	842 100,00

Оценка стоимости Здание: площадь здания: 53,6 кв.м, кадастровый номер здания: 74:18:0000000:3817, назначение здания: жилое, адрес: Челябинская область, р-н Саткинский, рп. Бердяуш, ул. Речная, д. 1, доля в праве: 100 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 – 842 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Птушкиной Ирины Барысовны**

**Кудашева Елизавета
Владимировна**

Таблица 1 – Расчет стоимости здания.

<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/berdyaush/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_11_sot._3829177058	https://www.avito.ru/berdyaush/doma_dachi_kottedzhi/dom_528_m_na_uchastke_6_sot._4000092083	https://www.avito.ru/berdyaush/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_139_sot._3839360080
Стоимость кв.м		980 000,00	700 000,00	750 000,00
Общая площадь, кв.м	53,6	48,00	52,80	48,00
Адрес	Челябинская область, р-н Саткинский, рп. Бердяуш, ул. Речная, д. 1	Челябинская обл., Саткинский р-н, пгт. Бердяуш, Советская ул	Челябинская обл., Саткинский р-н, Бердяушское городское поселение, рп. Бердяуш	Челябинская обл., Саткинский муниципальный округ, рп. Бердяуш, Октябрьская ул., 7
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		980 000,00	700 000,00	750 000,00
Дата действия цены	14.06.2024г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		980 000,00	700 000,00	750 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		901 600,00	644 000,00	690 000,00
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		18 783,33	12 196,97	14 375,00
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		18 783,33	12 196,97	14 375,00
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 передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		18 783,33	12 196,97	14 375,00
Общая площадь, кв.м	53,6	48,0	52,8	48,0
Поправочный коэффициент на масштаб		0,98	1,00	0,98
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		18 407,66	12 196,97	14 087,50

Таблица 1 – Расчет стоимости здания.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Материал стен дома	Деревянные	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		18 407,66	12 196,97	14 087,50
Этажность дома	1	1	1	1
Поправочный коэффициент на этажность дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		18 407,66	12 196,97	14 087,50
Состояние отделочных работ	Простая отделка	Простая отделка	требуется проведение косметического ремонта	Простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,20	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		18 407,66	14 636,36	14 087,50
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		18 407,66	14 636,36	14 087,50
Кол-во внесенных корректировок		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		6 135,89	4 878,79	4 695,83
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	15 710,51			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	842 100,00			

Копии предоставленных документов

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

11.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-68168856

На основании запроса от 07.03.2024, поступившего на рассмотрение 07.03.2024, сообщаем, что правообладателю Птушкина Ирина Барысовна; дата рождения: 09.12.1969; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7518 № 105156 от 16.05.2018 выдан: 740-031; СНИЛС: 121-196-378 37; адрес места жительства или места пребывания: 456935, Челябинская область, р-н. Саткинский, рп. Бердяуш, ул. Речная, д. 1; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Хажиева Ирина Барысовна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: ., в период с 01.01.2020 по 07.03.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:18:0000000:3817
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, р-н Саткинский, рп Бердяуш, ул Речная, д 1
		Площадь:	53.6
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.11.2018
		номер государственной регистрации:	74:18:0000000:3817-74/018/2018-3
		основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 19.11.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	74:18:0501112:1125
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Челябинская область, р-н. Саткинский, рп. Бердяуш, ул. Речная, д. 20
		Площадь:	23.8
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.04.2014
		номер государственной регистрации:	74-74-18/016/2014-415
		основание государственной регистрации:	Решение суда, вступившее в законную силу 24.01.2014г., дело, № 2-2145/13, выдан 17.12.2013, Управление Судебного департамента в Челябинской области

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		дата государственной регистрации прекращения права:	29.09.2022
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	Получатель выписки		Кудашева Елизавета Владимировна

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	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Копии используемой информации

https://www.avito.ru/berdyaush/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_11_sot_3829177058

кадаст... Личный кабинет Публичная кадаст... Саратовская облас... Проблемы после п... Яндекс Карты — т... (3)

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

Дом 48 м² на участке 11 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 2	Ремонт: косметический
Площадь дома: 48 м²	Электричество: есть
Площадь участка: 11 сот.	Отопление: электрическое, печь
Этажей в доме: 1	Водоснабжение: скважина
Для отдыха: баня или сауна	Газ: нет
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: выгребная яма
Год постройки: 1980	Интернет и ТВ: телевидение
Материал стен: бревно	Парковка: нет
Терраса или веранда: есть	Транспортная доступность: железнодорожная станция
Санузел: на улице	Инфраструктура: магазин, школа

Расположение
Челябинская обл., Саткинский р-н, пгт. Бердяуш, Советская ул. [Показать карту](#)

980 000 ₽ ↓
20 417 ₽ за м²
В ипотеку от 10 640 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 739-26-46

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Настенька
Частное лицо
На Авито с августа 2021

https://www.avito.ru/berdyaush/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_11_sot_3829177058

кадаст... Личный кабинет Публичная кадаст... Саратовская облас... Проблемы после п... Яндекс Карты — т... (35)

Санузел: на улице Инфраструктура: магазин, школа

Расположение
Челябинская обл., Саткинский р-н, пгт. Бердяуш, Советская ул. [Показать карту](#)

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.

Описание
Продам жилой дом с ухоженным садом. Собственник один, без обременения.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
980 000 ₽ ×	294 000 ₽ ×	20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк ВТБ 18,1% 18,4% 10 640 ₽	Ак Барс 18,2% 10 693 ₽	Альфа-Банк 20,6% 11 972 ₽
-------------------------------------	------------------------------	---------------------------------

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3829177058 - 19 мая в 16:53 - 90 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

980 000 ₽ ↓
20 417 ₽ за м²
В ипотеку от 10 640 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 739-26-46

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Настенька
Частное лицо
На Авито с августа 2021

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

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

Дом 52,8 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



700 000 ₽

15 258 ₽ за м²

В ипотеку

Посмотреть скидки

Платеж: [info@avito.ru](#)

Купить в рассрочку с кредиткой

Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 763-50-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Златоуст

Агентство

в. 514 м

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Аида

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 52,8 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажи в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество,

отопление, канализация

Ремонт: требует ремонта

Расположение

Челябинская обл., Саткинский р-н, Бердяушское городское поселение, рп. Бердяуш

Показать карту

Описание

К продаже представлен одноэтажный бревенчатый ЖИЛОЙ ДОМ в п. Бердяуш по улице Октябрьская общей площадью 52,8 кв.м. Жилая площадь 50 кв.м. Общая площадь земли 14,8 соток. В доме установлены евро-окна. Выполнен частичный ремонт. В доме две комнаты. Водоснабжение централизованное. Электричество круглогодичное. Канализация (выгребная яма), туалет в доме. Участок готов к разработке. Имеется БАНЯ. Отопление печное и электрическое. Имеется сарай. Парковка перед домом. Дом подойдет как для постоянного проживания, так и для дачного использования. Недалеко находится детский сад и школа. № 66. Помогу купить в ипотеку по выгодным условиям и процентным ставкам, с использованием любых видов сертификатов, а также средств материнского капитала.. Номер в базе: 10926596. Район: Бердяуш п..

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
700 000 ₽	210 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Нет подходящих предложений

Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4000092083 · 5 июня в 02:55 · 396 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

700 000 ₽

15 258 ₽ за м²

В ипотеку

Посмотреть скидки

Платеж: [info@avito.ru](#)

Купить в рассрочку с кредиткой

Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 763-50-21

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Златоуст

Агентство

в. 514 м

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Аида

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

Дом 48 м² на участке 13,9 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



750 000 ₽

15 625 ₽ за м²
В ипотеку от 8 143 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 901 946-70-29

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина Пузикова
Частное лицо
На Авито с мая 2018



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 1

Площадь дома: 48 м²

Площадь участка: 13,9 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Санузел: в доме, на улице

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: электрическое, печь

Водоснабжение: центральное

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: телевидение

Инфраструктура: магазин, детский сад

Расположение

Челябинская обл., Саткинский муниципальный округ, рп. Бердяуш, Октябрьская ул., 7

[Показать карту](#)

Описание

Продам дом 48 кв. м.

В доме вода, туалет, канализация.

Отопление водяное и электрическое.

На участке баня, стайка, гараж под мотоцикл.

Торг реальному покупателю.

750 000 ₽

15 625 ₽ за м²
В ипотеку от 8 143 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 901 946-70-29

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

750 000 ₽

Первый взнос

225 000 ₽

Срок ипотеки

20 лет

Одна заявка в несколько банков



Банк ВТБ

18,1%

18,4%

8 143 ₽



Ак Барс

18,2%

8 183 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3839360080 - 8 июня в 21:55 - 1078 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина Пузикова
Частное лицо
На Авито с мая 2018



2 объявления пользователя