

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 14.02.2024 по делу № А54-10246/2023 Андреев Юрий Петрович (06.11.1976г.р., место рожд: р.п. Старожилово Старожиловский район Рязанская область, адрес рег: 391487, Рязанская обл, Путятинский р-н, Песочня с, Радищева ул, дом № 33, СНИЛС09121167536, ИНН 623000138910) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - 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	Квартира, площадь: 41,3м ² , адрес (местонахождение): 391180, Рязанская обл, Старожиловский р-н, совхоза имени Ленина п, Советская ул, дом № 13, квартира 9, кадастровый номер: 62:21:0020232:649	626 644,90

Оценка стоимости Квартира, площадь: 41,3м², адрес (местонахождение): 391180, Рязанская обл, Старожиловский р-н, совхоза имени Ленина п, Советская ул, дом № 13, квартира 9, кадастровый номер: 62:21:0020232:649 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 – 626 644,90 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Андреева Юрия Петровича**

Кайзер Оксана Викторовна

Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 41,3 кв.м, адрес: Рязанская обл., Старожиловский р-н, пос.с-за им.Ленина, ул.Советская, д.13, кв.9.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 06.05.2024 г.	14.04.2024 г.	05.05.2024 г.	10.04.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/starozhilovo/kvartiry/2-k_kvartira_434_m_12_et_2957468257	https://www.avito.ru/starozhilovo/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_12_et_3937591498	https://www.avito.ru/starozhilovo/kvartiry/2-k_kvartira_444_m_12_et_3707722097
Цена предложения, руб.:		900 000,00	630 000,00	750 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	41,3	43,4	42	44,4
Параметр: адрес	Рязанская обл., Старожиловский р-н, пос.с-за им.Ленина, ул.Советская, д.13, кв.9	Рязанская обл., Старожиловский р-н, Ленинское сельское поселение, пос. Совхоза имени Ленина, Советская ул., 13	Рязанская обл., Старожиловский р-н, Ленинское сельское поселение, пос. Совхоза имени Ленина, Советская ул., 4	Рязанская обл., Старожиловский р-н, Ленинское сельское поселение, пос. Совхоза имени Ленина, Советская ул., 4
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		837 000,00	585 900,00	697 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	41,3	43,4	42	44,4
Цена за удельную единицу, руб.:		19 285,71	13 950,00	15 709,46
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	1	1	1	1
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	2	2	2	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки объекта	Требуется ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
корректировка на состояние отделки объекта		-7,00	-7,00	-7,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-7,00	-7,00	-7,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		17 935,71	12 973,50	14 609,80
			Средняя стоимость удельной единицы, руб.:	15 173,00
			Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:	626 644,90
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				15 173,00

Приложения к решению об оценке.



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.



Фото №7.



Фото №8.


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
полное наименование органа регистрации прав

25.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-113831078

На основании запроса от 23.04.2024, поступившего на рассмотрение 23.04.2024, сообщаем, что правообладателю Андреев Юрий Петрович; дата рождения: 06.11.1976; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6120 № 208539 от 12.11.2021 выдан: 620-022; СНИЛС: 091-211-675 36; адрес места жительства или места пребывания: 391487, Рязанская область, р-н. Путятинский, с. Песочня, ул. Радищева, д. 33., в период с 01.01.2021 по 23.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	62:12:0010114:2736
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Рязанская область, Путятинский район, с.Песочня, ул.Радищева, д.33
		Площадь:	96.7
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.03.2023
		номер государственной регистрации:	62:12:0010114:2736-62/065/2023-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 17.03.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	62:12:0010114:753
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Путятинский, с. Песочня, ул. Радищева, дом 33.
		Площадь:	6900
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.03.2023
		номер государственной регистрации:	62:12:0010114:753-62/065/2023-4
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 17.03.2023

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB054B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	62:21:0020232:649
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Рязанская обл., Старожиловский р-н, пос.с-за им.Ленина, ул.Советская, д.13, кв.9
		Площадь:	41.3
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.12.2015
		номер государственной регистрации:	62-62/015-62/015/081/2015-14/3
		основание государственной регистрации:	Договор дарения доли квартиры, выдан 30.11.2015 Решение суда, выдан 27.12.2010, Старожиловский районный суд Рязанской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	62:21:0020232:649-62/060/2021-1
4	Получатель выписки		Кайзер Оксана Викторовна

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: 00BB054B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

2-к. квартира, 43,4 м², 1/2 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

900 000 ₽

20 737 ₽ за м²

В ипотеку от 10 325 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 938 541-12-91

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Виталий

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

B

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 43,4 м²

Площадь кухни: 9 м²

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: смежные

Санузел: совмещенный

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Расположение

Рязанская обл., Старожилковский р-н, Ленинское сельское поселение, пос. Совхоза имени Ленина, Советская ул., 13

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся 2-комнатная квартира площадью 43,4 кв.м, один собственник, около дома два земельных участка, в шаговой доступности школа, детский сад, три магазина, медпункт, ж/д вокзал, в 2022 году произведён капитальный ремонт крыши на всём доме, рядом построили новую детскую игровую площадку. есть будка которую можно использовать как кладовую - показана на фото, по всем вопросам пишите с 9:00 до 20:00, реальному покупателю торг

№ 2957468257 · 14 апреля в 12:04 · 884 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

аналог 1

2-к. квартира, 42 м², 1/2 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

630 000 ₽

15 000 ₽ за м²

В ипотеку от 7 798 ₽/мес.
Посмотреть скидки



8 967 815-78-31

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с августа 2017

Документы проверены

T

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 42 м²

Площадь кухни: 2 м²

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: смежные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Рязанская обл., Старожиловский р-н, Ленинское сельское поселение, пос. Совхоза имени Ленина, Советская ул., 4

Показать карту

Описание

Квартира на 1 этаже 2-х этажного кирпичного дома. В квартире 2 погреба, мебель. Под окном небольшой огород. Рядом школа, ДК, в шаговой доступности жд вокзал

№ 3937591498 · вчера в 14:26 · 138 просмотров (+34 сегодня)

Пожаловаться

аналог 2



750 000 Р

16 892 Р за м²

В ипотеку от 7 798 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 962 393-69-27

Рассчитать ипотеку

[Дело Недвижимость](#)

Агентство

На Авито с июля 2016

[Реквизиты проверены](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана Барина

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 44,4 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 30 м²

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2,6 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Расположение

Рязанская обл., Старожиловский р-н, Ленинское сельское поселение, пос. Совхоза имени Ленина, Советская ул., 4

[Показать карту](#)

Описание

Продам квартиру в кирпичном доме!

Просторные комнаты на разные стороны, сан. узел - раздельный.

Большая придомовая территория, детская площадка.

Бонус покупателю - небольшой земельный участок, и место под гараж во дворе дома!

Рядом находится все необходимое для комфортного проживания: магазины, амбулаторный центр, детский сад, школа, дворец культуры и т.д..

Квартира без долгов и обременений, 1 взрослый собственник!

Данную квартиру можно приобрести по ипотеке, за материнский капитал, сертификаты, субсидии и т.д..

№ 3707722097 · 10 апреля в 15:20 · 521 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)