

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 14.05.2024 по делу № А68-13443/2022 Трусов Николай Викторович (02.05.1972г.р., место рожд: д. Васильевское Плавский р-н Тульская обл., адрес рег: 301479, Тульская обл, Плавский р-н, Ивановское-1 д, Шоссейная ул, дом № 4, квартира 2, СНИЛС11896941914, ИНН 713201708267) (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	Гараж, площадь: 23м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 301470, Тульская обл, Плавский р-н, Плавск г, Гаражный массив р-н Инкубаторной станции тер., кадастровый номер: 71:17:030103:3553	155 000,00

Оценка стоимости Гараж, площадь: 23м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 301470, Тульская обл, Плавский р-н, Плавск г, Гаражный массив р-н Инкубаторной станции тер., кадастровый номер: 71:17:030103:3553 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 – 155 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Трусова Николая Викторовича**



**Кайзер Оксана Викторовна**

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 14.05.2024 по делу № А68-13443/2022 Трусов Николай Викторович (02.05.1972г.р., место рожд: д. Васильевское Плавский р-н Тульская обл., адрес рег: 301479, Тульская обл, Плавский р-н, Ивановское-1 д, Шоссейная ул, дом № 4, квартира 2, СНИЛС11896941914, ИНН 713201708267) (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.
2	Земельный участок, площадь: 24м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 301470, Тульская обл, Плавский р-н, Плавск г, Гаражный массив р-н Инкубаторной станции тер., кадастровый номер: 71:17:030103:406	30 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 24м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 301470, Тульская обл, Плавский р-н, Плавск г, Гаражный массив р-н Инкубаторной станции тер., кадастровый номер: 71:17:030103:406 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 – 30 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Трусова Николая Викторовича**



**Кайзер Оксана Викторовна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Тульская область, Плавский район, г. Плавск, гаражный массив "район инкубаторной станции", гараж б/н	<a href="https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_3860666874">https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_3860666874</a>		<a href="https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_3917554968">https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_3917554968</a>		<a href="https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4064805614">https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4064805614</a>		<a href="https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3743251324">https://www.avito.ru/plavsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3743251324</a>	
Адрес		Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Плавск, Плавск	0%	Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Плавск, Плавск	0%	Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Плавск, Плавск, ул. Калинина	0%	Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Плавск, Плавск, пл. Октябрьской революции	0%
Цена предложения, руб.		200 000		195 000		300 000		200 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>6 897</b>		<b>9 750</b>		<b>10 000</b>		<b>8 333</b>	
Уторговывание		-8,0%		-8,0%		-8,0%		-8,0%	
Скорректированная цена		6 345		8 970		9 200		7 667	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	23	29,00	0%	20	0%	30	0%	24	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>6 345</b>		<b>8 970</b>		<b>9 200</b>		<b>7 667</b>	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>8 046</b>
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>185 058</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>185 000</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (16% согласно данным сайта СтатРиелт)</b>									<b>30 000</b>
<b>Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.</b>									<b>155 000</b>

## Правоустанавливающие документы



## Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4343291592

Представляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	71:17:030103:3553

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	71:17:030103
Дата присвоения кадастрового номера	03.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 71-71-17/003/2009-475 , Инвентарный номер б/н
Адрес (местоположение)	Тульская область, Плавский район, г.Плавск, гаражный массив "район инкубаторной станции", гараж б/н
Площадь, м <sup>2</sup>	23
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	1992
Год ввода в эксплуатацию	1992
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Назначение	Нежилое
Наименование:	гараж
Кадастровая стоимость, руб	69621.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	71:17:030103:406
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 3

Данные актуальны на 01.08.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	71:17:030103:3553
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Трусов Николай Викторович

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Трусов Николай Викторович, 02.05.1972, Российская Федерация, СНИЛС 118-969-419 14, Паспорт гражданина Российской Федерации 70 17 729871 выдан 26.05.2017 ТП УФМС России по Тульской области в Черномском районе                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 71:17:030103:3553-71/056/2020-3, 21.08.2020                  Документы-основания: Договор купли-продажи б/н 10.08.2020                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее                  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): Ожогина Татьяна Владимировна, 10.12.1957                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 71:17:030103:3553-71/017/2020-1, 02.07.2020                  Документы-основания: Данные отсутствуют                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 21.08.2020, 71:17:030103:3553-71/056/2020-2</p>



Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	71:17:030103:3553
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): Кожевников Владимир Борисович, 30.09.1930                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 71-17/003/2009-475, 22.04.2009                  Документы-основания: Данные отсутствуют                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 02.07.2020, 71:17:030103:3553-71/017/2020-2                  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



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	71:17:030103:406

**Сведения об основных характеристиках объекта**

Номер кадастрового квартала	71:17:030103
Дата присвоения кадастрового номера	09.08.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	обл. Тульская, р-н Плавский, г. Плавск, МО г. Плавск, гаражный массив "район инкубаторной станции"
Площадь, м <sup>2</sup>	24, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	61304.91
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для размещения индивидуальных гаражей, Для строительства гаража
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	71:17:030103:3553
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка , отсутствуют.
Получатель выписки	Трусов Николай Викторович



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	71:17:030103:406

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Трусов Николай Викторович, 02.05.1972, СНИЛС 118-969-419 14, Паспорт гражданина Российской Федерации 70 17 729871 выдан 26.05.2017, ТП УФМС России по Тульской области в Черномском районе
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 71:17:030103:406-71/056/2020-3, 21.08.2020
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 10.08.2020
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	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



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	71:17:030103:406
1.2	Правообладатель (правообладатели)
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Ожогина Татьяна Владимировна, 10.12.1957
Основание государственной регистрации	Собственность, 71:17:030103:406-71/017/2020-1, 02.07.2020
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	21.08.2020, 71:17:030103:406-71/056/2020-2
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



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 01.08.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	71:17:030103:406
1.3	Правообладатель (правообладатели)
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Кожевников Владимир Борисович, 30.09.1930
Основание государственной регистрации	Собственность, 71-71-17/003/2009-474, 22.04.2009
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	02.07.2020, 71:17:030103:406-71/017/2020-2
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
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



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 01.08.2024

Снимки предложений аналогов

avito.ru/plavsk/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_29\_m\_3860666874

**Гараж, 29 м²**

**200 000 ₽**

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



8 989 438-09-39

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?   Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

**Ольга**  
Частное лицо  
На Авито с августа 2019

Ожидает: -43 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**О гараже**

Площадь: 29 м²   Охрана: Нет  
Тип гаража: Кирпичный

**Расположение**

Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование Плавск, Плавск [Показать карту](#)

**Описание**

Продаётся большой кирпичный гараж площадью 28.8 кв.м в районе инкубаторной станции. Большой подвал плюс смотровая яма. Гараж и земля в собственности.

№ 3860666874 · 31 июля в 20:54 · 583 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

## Гараж, 20 м<sup>2</sup>

195 000 ₽

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



8 919 070-67-45

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН "Уютный дом"

Агентство

На Авито с ноября 2018

Завершено 698 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Ольга

### О гараже

Площадь: 20 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование  
Плавск, Плавск

[Показать карту](#)

### Описание

Продаю гараж 20, 5 кв.м на зем.участке 24 кв.м.

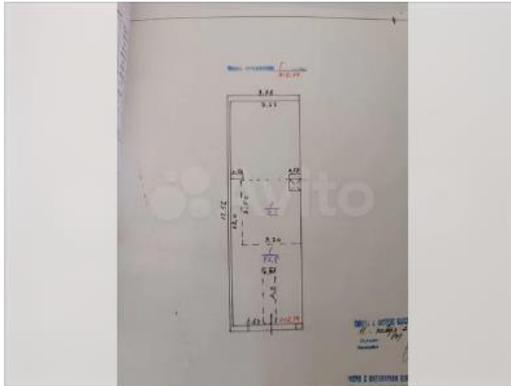
№ 3917554968 - 10 июля в 11:16 - 373 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Гараж, > 30 м<sup>2</sup>

300 000 ₽

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



8 932 512-29-16

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Иван

Частное лицо

На Авито с ноября 2019



[Подписаться на продавца](#)

### О гараже

Площадь: > 30 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование  
Плавск, Плавск, ул. Калинина

[Показать карту](#)

### Описание

требуется не большие вложения частично замена пола и пару листов шифера.  
Торг уместен!

№ 4064805614 - 30 июля в 11:22 - 146 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Гараж, 24 м<sup>2</sup>

200 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 960 617-68-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ира  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2021



Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 24 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Тульская обл., Плавский р-н, муниципальное образование  
Плавск, Плавск, пл. Октябрьской революции

Показать карту

### Описание

Продаю гараж в районе Инкубаторной станции. Состояние хорошее, подвал сухой, есть электричество, подъезд круглогодичный, крыша шифер новый. Земля узаконена. Ворота ширина 2 метра высота 2 метра, габариты в гараже: ширина 4,5 метра длина 4,3 метра. Торг.

№ 3743251324 - 1 августа в 16:55 - 760 просмотров (13 сегодня)

Пожаловаться

Фотографии

