

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 04.09.2023 по делу № А36-8745/2022 Заострожных Татьяна Николаевна (21.04.1987г.р., место рожд: гор. Липецк, адрес рег: 398046, Липецкая обл, Липецк г, Победы пр-кт, дом № 112, квартира 207, СНИЛС10621939737, ИНН 482412801534) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Шелестов Дмитрий Юрьевич (ИНН 745215858804, СНИЛС 16125415433, рег.номер 21408) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 4-Я, 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	1/10 доля в праве на жилое помещение, площадь: 18м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 398902, Липецкая область, г. Липецк, пер. Рудный, д. 6, ком. 65, кадастровый номер: 48:20:0011201:275	73 600,00

Оценка стоимости Жилое помещение, площадь: 18м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 398902, Липецкая область, г. Липецк, пер. Рудный, д. 6, ком. 65, кадастровый номер: 48:20:0011201:275 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 – 73 600,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Заострожных Татьяна**  
**Николаевны**



**Шелестов Дмитрий Юрьевич**

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/komnata/komnata_173_m_v_1-k_55_et_2312491556">https://www.avito.ru/lipetsk/komnata/komnata_173_m_v_1-k_55_et_2312491556</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/komnata/komnata_125m_v_1-k_45et_3827520658">https://www.avito.ru/lipetsk/komnata/komnata_125m_v_1-k_45et_3827520658</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/komnata/komnata_12m_v_1-k_35et_3789172874">https://www.avito.ru/lipetsk/komnata/komnata_12m_v_1-k_35et_3789172874</a>
Стоимость кв.м		750 000,00	430 000,00	650 000,00
Общая площадь, кв.м	18,0	17,3	12,5	12,0
Стоимость, руб./кв.м		43 352,60	34 400,00	54 166,67
Адрес	Липецкая область, г. Липецк, пер. Рудный, д. 6, ком. 65	Липецкая обл., Липецк, мкр-н Сырский Рудник, Рудный пер., 6 р-н Советский	Липецкая обл., Липецк, мкр-н Сырский Рудник, Рудный пер., 6 р-н Советский	Липецкая обл., Липецк, мкр-н Сырский Рудник, Рудный пер., 6 р-н Советский
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		43 352,60	34 400,00	54 166,67
Дата действия цены	18.04.2024г.	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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		43 352,60	34 400,00	54 166,67
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		40 751,44	32 336,00	50 916,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		40 751,44	32 336,00	50 916,67
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		40 751,44	32 336,00	50 916,67
Общая площадь, кв.м	18,0	17,3	12,5	12,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	0,96	0,96
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		40 751,44	31 042,56	48 880,00
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		40 751,44	31 042,56	48 880,00
Этаж/Этажность дома	4/5	5/5	4/5	3/5
Поправочный коэффициент на этаж		1,05	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		42 789,01	31 042,56	48 880,00
Состояние отделочных работ	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		42 789,01	31 042,56	48 880,00

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		2	2	2
<i>Весовые коэффициенты</i>		1/3	1/3	1/3
<b>Значение, рублей</b>		14 263,00	10 347,52	16 293,33
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>40 904</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)</b>	<b>736 300</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/10 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)</b>	<b>73 600</b>			

**Копии документов**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.10.2021г.	
Кадастровый номер:	48:20:0011201:275
Номер кадастрового квартала:	48:20:0011201
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 728\Ж\01-1\0065; Условный номер 48:20:000000:0000:728Ж\01-1:0065\А
Местоположение:	Липецкая область, г. Липецк, пер. Рудный, д. 6, ком. 65
Площадь, м2:	18
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Комната
Кадастровая стоимость, руб:	629552.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0011201:43
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Перцева Валерия Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Заострожных Татьяны Николаевны

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.10.2021г.			
Кадастровый номер:		48:20:0011201:275	

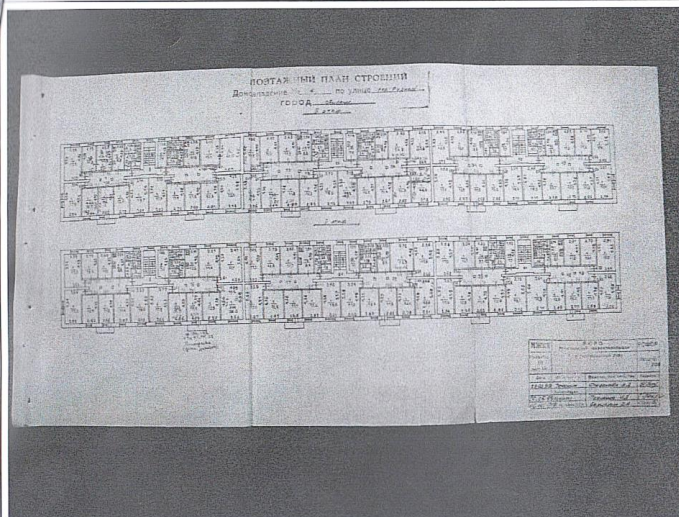
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Заострожных Татьяна Николаевна, 21.04.1987, гор. Липецк, Российская Федерация, СНИЛС 106-219-397 37 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4206 №378494, выдан 17.05.2007, Отделом УФМС России по Липецкой области в Октябрьском округе гор. Липецка 398046, Липецкая обл, г. Липецк, пр-кт. Победы, д. 112, кв. 207
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/10 48:20:0011201:275-48/073/2021-5 21.10.2021 14:39:57
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи помещения, выдан 20.10.2021 Документ нотариально удостоверен: 20.10.2021 Перцева В.Ю. 48/57-н/48-2021-1-724
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Камнев Даниил Юрьевич
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.10.2021г.			
Кадастровый номер: 48:20:0011201:275		Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

## Копии используемой информации



https://www.avito.ru/lipetsk/komnaty/komnata\_173\_m\_v\_1-k.\_55\_et.\_2312491556

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

### Комната 17,3 м<sup>2</sup> в 1-к., 5/5 эт.

750 000 ₽  
43 353 ₽ за м<sup>2</sup>

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

8 984 239-73-62

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! >

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Илья  
Частное лицо  
На Авито с августа 2013  
[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

#### О комнате

Площадь комнаты: 17,3 м<sup>2</sup>      Этаж: 5 из 5  
Комнат в квартире: 1      Тип дома: Кирпичный

#### Расположение

Липецкая обл., Липецк, посёлок Сырский, Рудный пер., 6  
р-н Советский [Показать карту](#)

#### Описание

Продам комнату в общежитии, чистая секция в декоративном камне, семейные соседи. Прекрасно развитая инфраструктура, поликлиника, супермаркеты, детский сад, автобусная остановка в радиусе 150 метров. Объявление от собственника 1 хозяин, никто не прописан. Пластиковое окно железная дверь. Два санузла на 8 комнат на секции. Возможно за мат. капитал.

№ 2312491556 · 5 апреля в 12:15 · 4565 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

### Комната 12 м² в 1-к., 3/5 эт.

650 000 ₽

54 167 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 923 829-74-08

Написать сообщение

Отвечает около часа

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Артем

Частное лицо

На Авито с января 2022

Экоклад: -8 кг CO2



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

#### О комнате

Площадь комнаты: 12 м²

Этаж: 3 из 5

Комнат в квартире: 1

Тип дома: Кирпичный

#### Расположение

Липецкая обл., Липецк, мкр-н Сырский Рудник, Рудный пер., 6  
р-н Советский

Показать карту

#### Описание

Продаю однокомнатную квартиру.

Нету мебели и бытовой техники.

Места общего пользования - туалет, ванная и кухня.

Если есть какие то вопросы, пишите, на звонки не отвечаю. Торг уместен

№ 3789172874 · 3 апреля в 19:44 · 268 просмотров (10 сегодня)

Пожаловаться

главная > недвижимость > комнаты > купить

## Комната 12,5 м<sup>2</sup> в 1-к., 4/5 эт.

430 000 ₽

34 400 ₽ за м<sup>2</sup>

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



8 909 218-61-97

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Самолет плюс - Ленина 23  
Агентство  
На Авито с февраля 2012

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Полднева Татьяна

### О комнате

Площадь комнаты: 12,5 м<sup>2</sup>  
Комнат в квартире: 1

Этаж: 4 из 5  
Тип дома: Кирпичный

### Расположение

Липецкая обл., Липецк, мкр-н Сырский Рудник, Рудный пер., 6  
р-н Советский

[Показать карту](#)

### Описание

Продается комната в общежитии на Сырском Руднике.

Микрорайон с развитой инфраструктурой, хороший вариант начать семейную жизнь отдельно от родителей.

Общежитие семейного типа, живут постоянные жильцы без асоциальных личностей и прочих.

Для семей с ребенком: Детская поликлиника, школа №6, детский сад, спортивная школа с секциями дзюдо, самбо, волейболом.

А также магазины: Пятерочка, Магнит, районная больница, 2 поликлиники, Митрофановская церковь (православный храм), Сбербанк.

О комнате несколько слов: очень теплое жилье, тамбур на несколькокомнат с общей кухней. На кухне стоит наша стиральная машинка, есть свой стол, оставим если договоримся.

В комнате есть возможность готовить пищу, электроплита и современная микроволновка творят чудеса.

Два туалета (общий) и (семейный), одна ванна. Ремонт стандартный.

Подъезд чистый, курящих в секции нет.

Приходите на просмотр, оперативный показ.

Лот №704969

№ 3827520658 - 7 апреля в 15:04 - 1710 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

430 000 ₽

34 400 ₽ за м<sup>2</sup>

8 909 218-61-97

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Самолет плюс - Ленина 23  
Агентство  
На Авито с февраля 2012

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Полднева Татьяна