

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Пермского края от 27.11.2023 по делу № А50-21545/2023 Зверев Александр Сергеевич (01.01.1980г.р., место рожд: гор. Чернушка Пермской области, адрес рег: 617473, Пермский край, Кунгур г, Нефтяников ул, дом № 5, квартира 22, СНИЛС05013343394, ИНН 594000055625) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). Финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

**Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 35,7 кв.м, кадастровый номер здания: 59:40:0011902:28, площадь участка: 1181 кв.м, кадастровый номер участка: 59:40:0011902:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Российская Федерация, край Пермский, г.о. Чернушинский, г Чернушка, ул 8 Марта, д 32, доля в праве: 1/4.	313 625,22

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Зверева Александра Сергеевича**

**Сергиенко Светлана Данисовна**

## Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
<b>Описание объекта оценки</b>	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 35,7 кв.м, кадастровый номер здания: 59:40:0011902:28, площадь участка: 1181 кв.м, кадастровый номер участка: 59:40:0011902:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для индивидуальной жилой застройки, адрес: Российская Федерация, край Пермский, г.о. Чернушинский, г Чернушка, ул 8 Марта, д 32, доля в праве: 1/4.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 22.05.2024 г.	17.05.2024 г.	01.05.2024 г.	26.04.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/chernushka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_30_m_na_uchastke_12_sot_2071452651">https://www.avito.ru/chernushka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_30_m_na_uchastke_12_sot_2071452651</a>	<a href="https://www.avito.ru/chernushka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_40_m_na_uchastke_165_sot_3575036905">https://www.avito.ru/chernushka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_40_m_na_uchastke_165_sot_3575036905</a>	<a href="https://www.avito.ru/chernushka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_321_m_na_uchastke_9_sot_3286605784">https://www.avito.ru/chernushka/doma_dachi_kotted_zhi/dom_321_m_na_uchastke_9_sot_3286605784</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		1 200 000,00	1 700 000,00	1 030 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: площадь здания, кв.м</b>	35,7	30	40	32,1
<b>Параметр: площадь участка</b>	1181	1200	1650	900
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование участка</b>	Для индивидуальной жилой застройки	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: адрес</b>	Российская Федерация, край Пермский, г.о. Чернушинский, г Чернушка, ул 8 Марта, д 32	Пермский край, Чернушинский г.о., Чернушка, ул. Розы Люксембург, 1	Пермский край, Чернушинский г.о., Чернушка	Пермский край, Чернушинский г.о., Чернушка, Болотная ул., 4
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		8,00	8,00	8,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		1 104 000,00	1 564 000,00	947 600,00
<b>Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м</b>	35,7	30	40	32,1
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>36 800,00</b>	<b>39 100,00</b>	<b>29 520,25</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>35 140,08</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>1 254 500,86</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>35 140,08</b>

Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> ), руб.	263 445,18
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.	991 055,68

Таким образом, стоимость 1/4 доли имущества составит **313 625,22 руб.**

стоимость 1/4 доли здания составит **247 763,92 руб.**

стоимость 1/4 доли земельного участка составит **65 861,30 руб.**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации права


QR-код

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.08.2023, поступившего на рассмотрение 22.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.08.2023г. № КУВН-001/2023-191602471			
Кадастровый номер:	59:40:0011902:28		
Номер кадастрового квартала:	59:40:0011902		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 805; Условный номер 59-59-17/013/2009-504		
Местоположение:	Пермский край, р-н. Чернушский, г. Чернушка, ул. 8 Марта, п. 32		
Площадь, м2:	35,7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1964		
Кадастровая стоимость, руб.:	231901,31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	59:40:0011902:19		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Зверев Александр Сергеевич		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 001050487401SV3102283756AC5C823108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ ПОДПИСЬ

г. Кунгур, ул. Елизаветин, д. 25

Дата и время формирования документа

Удостоверение: 05.08.2023

30.08.2023 10:10

Выписка из ЕГРН


Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Задание		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.08.2023г. № КУВН-001/2023-191602471			
Кадастровый номер:	59:40:0011902:28		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зверев Александр Сергеевич, 01.01.1980, гор. Чернушка Пермской области, Российская Федерация, СНИЛС 050-133-433 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 57 03 №789634, выдан 11.07.2003, Управлением внутренних дел города Кунгура Пермской области 617473, край. Пермский, г. Кунгур, ул. Нефтяников, д. 5, кв. 22
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 59:40:0011902:28-59/088/2023-5 21.08.2023 13:43:15
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 21.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 21.08.2023 Поповцевой Е.С., нотариусом Чернушского нотариального округа Пермского края 59/43-н/59-2023-2-843
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	Лиховских Елена Сергеевна 24.02.1985
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 59:40:0011902:28-59/092/2023-4 27.07.2023 12:27:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Льбушин Станислав Андреевич 05.10.1985



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 001050487401SV3102283756AC5C823108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ ПОДПИСЬ

г. Кунгур, ул. Елизаветин, д. 25

Дата и время формирования документа

Удостоверение: 05.08.2023

30.08.2023 10:10

Выписка из ЕГРН

Лист 3

Знание  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2      Всего листов раздела 2: 2      Всего разделов: 3      Всего листов выписки: 4

24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191602471

Кадастровый номер: 59:40:0011902:28

Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/2 59:40:0011902:28-59/092/2022-2 15.11.2022 08:10:17
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 05B0056B7401C8B3802803576ACD8423084  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИ  
25 АПР 2023  
ЭКОНОМИКА И ПРОМЫШЛЕННОСТЬ  
БУРЖУАЗИЯ Ю

Выписка из ЕГРН

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка  
Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3      Всего листов раздела 3: 1      Всего разделов: 3      Всего листов выписки: 4

24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191598229

Кадастровый номер: 59:40:0011902:19

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:600      Условные обозначения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 05B0056B7401C8B3802803576ACD8423084  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИ  
25 АПР 2023  
ЭКОНОМИКА И ПРОМЫШЛЕННОСТЬ  
БУРЖУАЗИЯ Ю

Выписка из ЕГРН

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191602471			
Кадастровый номер:		59:40:0011902:28	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:600

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 081003487401СВ30201376АСС0823108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.08.2023 по 18.09.2024

полное наименование должности

Выписка из ЕГРН

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.08.2023, поступившего на рассмотрение 22.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191598229			
Кадастровый номер:		59:40:0011902:19	

Номер кадастрового квартала:	59:40:0011902
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.1992
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Пермский край, г.о. Чернушинский, с. Чернушка, ул. 8 Марта, з/у 32
Площадь, м2:	1181
Кадастровая стоимость, руб.	455591,95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:40:0011902:28
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зверев Александр Сергеевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 081003487401СВ30201376АСС0823108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.08.2023 по 18.09.2024

полное наименование должности

Выписка из ЕГРН з/у

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191598229			
Кадастровый номер:		59:40:0011902:19	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зверев Александр Сергеевич, 01.01.1980, гор. Чернушка Пермской области, Российская Федерация, СНИЛС 050-133-433 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 57 03 №789634, выдан 11.07.2003, Управлением внутренних дел города Кунгура Пермской области 617473, край. Пермский, г. Кунгур, ул. Нефтяников, д. 5, кв. 22
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 59:40:0011902:19-59/088/2023-5 21.08.2023 13:39:32
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 21.08.2023 Документ нотариально удостоверен: 21.08.2023 Поповцевой Е.С., нотариусом Чернушского нотариального округа Пермского края 59/43-н/59-2023-2-843
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	Лиховских Елена Сергеевна 24.02.1985
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 59:40:0011902:19-59/092/2023-4 27.07.2023 12:22:56
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Дубинин Станислав Андреевич 05.10.1985

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 0010056074015342023576ACD58425104  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024

НОВАЯ  
Формы и бланки  
Инициалы, фамилия  
Дата и подписанность документа  
25.08.2023  
БУРДЕНКО

Выписка из ЕГРН зу