

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Пермского края от 15.05.2024 по делу № А50-6693/2024 Свирепова Галина Николаевна (Гуцол Галина Николаевна, Кучумова Галина Николаевна) (08.02.1975г.р., место рожд: с. В-Мамон Верхнемамонский р-н Воронежская обл. , адрес рег: 618547, Пермский край, Соликамск г, Розы Землячки ул, дом № 5, квартира 1, СНИЛС07426198880, ИНН 591901104488) (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 с занимаемым земельным участком: площадь здания: 66,0 кв.м, кадастровый номер здания: 58:15:0140201:174, назначение здания: жилое, площадь участка: 4 550,0 кв.м, кадастровый номер участка: 58:15:0140201:104, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Пензенская область, Лопатинский район, с. Дубровское, ул. Школьная, д. 17, доля в праве: 100. Дата оценки: 24.05.2023г.	812 300,00

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
Свиреповой Галины Николаевны



Сергиенко Светлана Данисовна

**Приложение. Расчетная таблица.
Земельный участок**

<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/staraya_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_3959467819	https://www.avito.ru/evlashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._izhs_2944959560	https://www.avito.ru/bogoslovka/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_3120426289
Стоимость кв.м		200 000,00	400 000,00	250 000,00
Общая площадь, кв.м	4 550,0	2200	6000	4000
Стоимость, руб./кв.м		90,91	66,67	62,50
Адрес	Пензенская область, Лопатинский район, с. Дубровское, ул. Школьная, д. 17	Пензенская обл., Пензенский р-н, Старокаменский сельсовет, д. Новая Каменка	Пензенская обл., Кузнецкий р-н, с. Сосновка	Пензенская обл., Пензенский р-н, Ермоловский сельсовет, с. Ермоловка
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		90,91	66,67	62,50
Дата действия цены	24.05.2023г.	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>		90,91	66,67	62,50
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		84,55	62,00	58,13
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		84,55	62,00	58,13
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>		84,55	62,00	58,13
Общая площадь, кв.м	4 550,0	2 200,0	6 000,0	4 000,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,084	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		84,55	67,21	58,13
Назначение участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		84,55	67,21	58,13
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства			
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		84,55	67,21	58,13
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		84,55	67,21	58,13
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		84,55	67,21	58,13
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	2	1
Весовые коэффициенты		2/5	1/5	2/5
Значение, рублей		33,82	13,44	23,25
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	70,51			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	320 800,00			

**Приложение. Расчетная таблица.
Единый объект оценки (здание с занимаемым земельным участком)**

<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/lopatino/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_u_chastke_25_sot._3645327625	https://www.avito.ru/lopatino/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_u_chastke_10_sot._3701677606	https://www.avito.ru/lopatino/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_u_chastke_14_sot._2876561637
Стоимость кв.м		1 300 000,00	950 000,00	990 000,00
Общая площадь, кв.м	66,0	72	73,4	64
Адрес	Пензенская область, Лопатинский район, с. Дубровское, ул. Школьная, д. 17	Пензенская обл., Лопатинский р-н, с. Старый Карлыган, Центральная ул., 9	Пензенская обл., Камешкирский р-н, Большеумысский сельсовет, с. Большой Умыс, Овражная ул., 9	Пензенская обл., Лопатинский р-н, пос. Борец, Борцовская ул., 40
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		1 300 000,00	950 000,00	990 000,00
Дата действия цены	24.05.2023г.	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>		1 300 000,00	950 000,00	990 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		1 196 000,00	874 000,00	910 800,00
<i>Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.</i>	4 550,0	2500	1200	1400
<i>Стоимость занимаемого земельного участка, рублей</i>		176 285	84 617	98 720
<i>Стоимость улучшения, рублей</i>		1 019 715	789 383	812 080
<i>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</i>		14 162,71	10 754,54	12 688,76
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
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		14 162,71	10 754,54	12 688,76
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>		14 162,71	10 754,54	12 688,76
Общая площадь, кв.м	66,0	72,0	73,4	64,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,01	1,01	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		14 304,34	10 862,09	12 688,76
Материал стен дома	Кирпичные	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>		14 304,34	10 862,09	12 688,76
Состояние отделочных работ	требуется проведение отделочных работ	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных		0,76	1,00	0,76

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
работ				
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 871,30	10 862,09	9 643,46
Физическое состояние	Условно-Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,714	0,714	0,714
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		7 762,11	7 755,53	6 885,43
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		5	4	4
Весовые коэффициенты		2/7	1/3	1/3
Значение, рублей		2 217,75	2 769,83	2 459,08
Скорректированная стоимость здания, руб./кв.м	7 446,66			
Рыночная стоимость права собственности на здание, руб. (округл.)	491 500,00			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб. (округл.)	320 800,00			
Рыночная стоимость права собственности на здание и земельный участок), руб. (округл.)	812 300,00			

Копии предоставленных документов



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

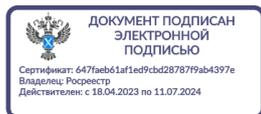
Заявление №3817204442

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	58:15:0140201:174

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	58:15:0140201
Дата присвоения кадастрового номера	25.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 1099
Местоположение	Пензенская область, Лопатинский район, с. Дубровское, ул. Школьная, д. 17
Площадь, м ²	66
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	1984
Год ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Кирпичные
Назначение	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Кадастровая стоимость, руб	584604.9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	58:15:0140201:104
Сведения о кадастровом инженерере	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 4

Данные актуальны на 07.02.2024



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3817204442

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	58:15:0140201:174

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	Свирипова Галина Николаевна

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Свирипова Галина Николаевна, 08.02.1975, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации 57 11 878610 выдан 10.04.2012 Отделом УФМС России по Пермскому краю в гор. Соликамске и Соликамском районе</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 58-58/015-58/007/008/2015-4/2, 22.01.2015</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи 13.01.2015</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Гаврилин Владимир Викторович, 27.10.1960</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 58-58-07/015/2014-073, 08.08.2014</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.01.2015, 58-58/015-58/007/008/2015-4/1</p>
-------------------	--



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 07.02.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	58:15:0140201:174
Сведения о правах	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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 22.06.2022 Номер государственной регистрации: 58:15:0140201:174-58/065/2022-3 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя 947624422/5935 выдан 21.06.2022, ОСП по г. Соликамску и Соликамскому району УФССП России по Пермскому краю Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 04.03.2019 Номер государственной регистрации: 58:15:0140201:174-58/065/2019-2 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Пономаревой О.Г. (в отношении Свиреповой Г. Н.) 838682759/5935 выдан 11.02.2019, ОСП по г. Соликамску и Соликамскому району УФССП России по Пермскому краю Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для</p>

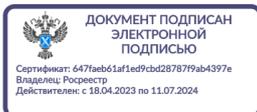


Лист 3 из 4

Данные актуальны на 07.02.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	58:15:0140201:174
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

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



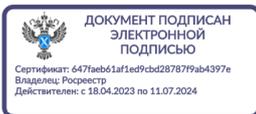
Лист 4 из 4

Данные актуальны на 07.02.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	58:15:0140201:104

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	58:15:0140201
Дата присвоения кадастрового номера	20.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер	У58:15:14 02 01:0008
Местоположение	обл. Пензенская, р-н Лопатинский, с. Дубровское, ул. Школьная, дом 17
Площадь, м ²	4550, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	375830
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	58:15:0140201:174
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	58:15:0140201:174
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	Свирипова Галина Николаевна



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 07.02.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	58:15:0140201:104

Сведения о зарегистрированных правах

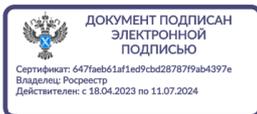
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Свирипова Галина Николаевна, 08.02.1975, Российская Федерация, Паспорт гражданина Российской Федерации 57 11 878610 выдан 10.04.2012 Отделом УФМС России по Пермскому краю в гор. Соликамске и Соликамском районе Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 58-58/015-58/007/008/2015-5/2, 22.01.2015 Документы-основания: Договор купли-продажи 13.01.2015 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): Гаврилин Владимир Викторович, 27.10.1960 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 58-58-07/015/2014-074, 08.08.2014 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.01.2015, 58-58/015-58/007/008/2015-5/1 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</p>
-------------------	--



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 07.02.2024

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	58:15:0140201:104
Сведения о правах	участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 22.06.2022 Номер государственной регистрации: 58:15:0140201:104-58/065/2022-3 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя 947624422/5935 выдан 21.06.2022, ОСП по г. Соликамску и Соликамскому району УФССП России по Пермскому краю Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 04.03.2019 Номер государственной регистрации: 58:15:0140201:104-58/065/2019-2 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Пономаревой О.Г. (в отношении Свириповой Г. Н.) 838682759/5935 выдан 11.02.2019, ОСП по г. Соликамску и Соликамскому району УФССП России по Пермскому краю Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	58:15:0140201:104
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	



Фотографии

