

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.04.2024 по делу № А56-18300/2024 Андерсен Андрей Владимирович (14.02.1958г.р., место рожд: гор. Ленинград, адрес рег: 194294, Санкт-Петербург г, Парголово п, Тихоокеанская ул, дом № 1, корпус 1, строение 1, квартира 179, СНИЛС02372825137, ИНН 780403804396) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - 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	Жилое здание, площадь: 50,4м ² , кадастровый номер: 60:01:0073701:22 и земельный участок, площадь: 5 244м ² , категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 60:01:0073701:2, адрес (местонахождение): Псковская область, р-н Бежаницкий, СП "Бежаницкое", д. Захарино	273 819,67

Оценка стоимости Жилое здание, площадь: 50,4м², кадастровый номер: 60:01:0073701:22 и земельный участок, площадь: 5 244м², категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 60:01:0073701:2, адрес (местонахождение): Псковская область, р-н Бежаницкий, СП "Бежаницкое", д. Захарино 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 – 273 819,67 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий

Андерсена

Владимировича

Андрея

Мякишкова Юлия Николаевна

Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 50,4 кв.м, кадастровый номер здания: 60:01:0073701:22, площадь участка: 5244 кв.м, кадастровый номер участка: 60:01:0073701:2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Псковская область, р-н Бежаницкий, СП "Бежаницкое", д. Захарино, д. б/н, доля в праве: 100.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 11.05.2024 г.	29.04.2024 г.	14.04.2024 г.	01.05.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedz_hi/dom_42_m_na_uchastke_30_sot._2130033929	https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedz_hi/dom_70_m_na_uchastke_29_sot._3592345233	https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedz_hi/dom_48_m_na_uchastke_42_sot._3265088904
Цена предложения, руб.:		230 000,00	400 000,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	50,4	42	70	48
Параметр: площадь участка	5244	3000	2900	4200
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Псковская область, р-н Бежаницкий, СП "Бежаницкое", д. Захарино, д. б/н	Псковская обл., Бежаницкий р-н, д. Лозовицы	Псковская обл., Бежаницкий р-н, Лющикская волость, д. Федяково	Псковская обл., Бежаницкий р-н, муниципальное образование Полистовское, д. Цевло
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		8,00	8,00	8,00
Цена после уторговывания, руб.:		211 600,00	368 000,00	322 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	50,4	42	70	48
Цена за удельную единицу, руб.:		5 038,10	5 257,14	6 708,33
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		-6,00	0,00	-6,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-6,00	0,00	-6,00

Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	4 735,81	5 257,14	6 305,83
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			5 432,93
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			273 819,67
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			5 432,93
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statrict.ru), руб.			57 502,13
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.			216 317,54



Фото №1. Общий вид

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:01:0073701:22

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	60:01:0073701
Дата присвоения кадастрового номера	19.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 326 , Кадастровый номер 60:01:073701:2:326-А , Инвентарный номер 926
Местоположение	Псковская область, р-н Бежаницкий, СП "Бежаницкое", д. Захарино, д. б/н
Площадь, м ²	50.4
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	1960
Год ввода в эксплуатацию	1960
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Рубленые
Назначение	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Кадастровая стоимость, руб	332283.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	60:01:0073701:2
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



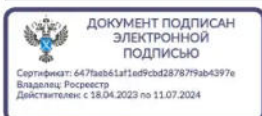
Выписка ЕГРН

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:01:0073701:22

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	Андерсен Андрей Владимирович

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Андерсен Андрей Владимирович, 14.02.1958, Российская Федерация, СНИЛС 023-728-251 37, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 03 693763 выдан 07.03.2003 63 отделом милиции Калининского района Санкт-Петербурга Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 60:01:0073701:22-60/097/2021-2, 09.11.2021 Документы-основания: Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка 14.10.2021 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): Курзалова Галина Николаевна, 16.11.1939 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 60-60-10/004/2011-569, 03.06.2011 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 09.11.2021, 60:01:0073701:22-60/097/2021-1</p>
-------------------	--



Выписка ЕГРН

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:01:0073701:22
Сведения о правах	<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): Ильина Антонина Васильевна, 05.01.1949</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 60-01-1/2000-679-П06/00241, 03.10.2000</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 03.06.2011</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>
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



Выписка ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	60:01:0073701:2
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	60:01:0073701
Дата присвоения кадастрового номера	15.12.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Псковская область, р-н Бежаницкий, СП "Бежаницкое", д. Захарино
Площадь, м ²	5244, Уточненная площадь, погрешность 50.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	462050.05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	60:01:0073701:22
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	60:01:0073701:22
Сведения о кадастровом инженере	Константинов А К
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	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Андерсен Андрей Владимирович

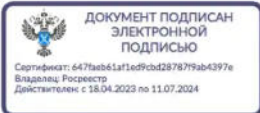


Выписка ЕГРН на ЗУ 3л

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	60:01:0073701:2

Сведения о зарегистрированных правах

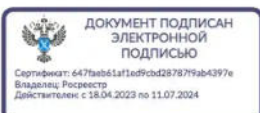
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Андерсен Андрей Владимирович, 14.02.1958, Российская Федерация, СНИЛС 023-728-251 37, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 03 693763 выдан 07.03.2003 63 отделом милиции Калининского района Санкт-Петербурга</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 60:01:0073701:2-60/097/2021-2, 09.11.2021</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка 14.10.2021</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): Курзалова Галина Николаевна, 16.11.1939</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 60-60-10/004/2013-508, 29.03.2013</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 09.11.2021, 60:01:0073701:2-60/097/2021-1</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</p>



Выписка ЕГРН на ЗУ 3л

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	60:01:0073701:2
Сведения о правах	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



Выписка ЕГРН на ЗУ 3л

Приложения к решению об оценке.



Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 42 м² на участке 30 сот.

230 000 Р

5 476 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 930 227-10-02

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйто!

Ещё проведёто? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олег

Частное лицо
На Авито с декабря 2015
Эквивалент: -5 кг CO₂

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 01

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 42 м²

Площадь участка: 30 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Псковская обл., Бежаницкий р-н, д. Лозовицы

Скрыть карту



https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_30_sot_2130033929

Сообщения



11.05.2024, 18:18

Дом 42 м² на участке 30 сот. на продажу в Бежаницах | Купить дом в Бежаницах | Авито



11000000

© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

Готовитесь к продаже?

×

Доверьте это партнёру Авито — поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [политике](#).

Описание

Продается дом в деревне Лозовицы, Бежаницкого района Псковской области. Площадь участка 30 соток. На участке яблоневый сад, баня по-черному, дом, сарай.

Дом бревенчатый, две комнаты, печь (все требует ремонта). Использовался для летнего отдыха, зимой не пробовали. Тихое, спокойное, уединенное место, всего домов 5. Земля плодородная, палку воткнушь через месяц зацветет и плоды даст)).

Все соседи из Санкт-Петербурга. Автолавка раз в неделю, Райцентр Бежаницы в 14 километрах. В трех километрах находится ферма (навоз!). Рядом деревня Шилово от туда привозят молоко и молочные продукты от собственных коров.

Лес через дорогу, зимой охота (Охотоводческий заказник)

Деревня расположена на железнодорожной станции, можно доехать на поезде Санкт-Петербург – Великие Луки, без автомобиля.

Документы в порядке. Оформлен и дом и земля.

Домовая книга. Можно прописаться. Для ремонта дома (или постройки нового дома) можно у власти выписать порубочный билет и обменять его на доски.

№ 2130033929 · 29 апреля в 16:02 · 6975 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Плюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [договор](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

^

https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_30_sot_2130033929

2/2



Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 70 м² на участке 29 сот.

400 000 Р

5 714 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 412-41-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продвёто?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения

Частное лицо

На Авито с июня 2022

Подписаться на продавца

Реклама

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 70 м²

Площадь участка: 29 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: бревно

Ремонт: требует ремонта

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Псковская обл., Бежаницкий р-н, Лющикская волость, д. Фодяково

Скрыть карту



11.05.2024, 18:22

Дом 70 м² на участке 29 сот. на продажу в Бежаницах | Купить дом в Бежаницах | Авито



Реклама: 18»

© Яндекс Условия использования Яндекс

Готовитесь к продаже?

×

Доверьте это партнёру Авито — поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработка ваших персональных данных согласно политике.

charytu

Описание

Продается участок с домом на хуторе, расположенный в сказочно красивом и экологически чистом местечке на территории д. Фодяково, Псковская обл., Бежаницкий район, что находится на удалении 1,5 км от трассы, 15 км до Бежаниц, 170 км. от Пскова и 390 км. от Питера. В 1 км от дома есть сосновый бор, там есть грибы и ягоды. Участок не огорожен. На территории расположен огород, есть фруктовый сад (яблоня, слива, вишня, груша). Дом вотхий, в нем 2 комнаты, коридор, кладовая. В доме печное отопление.

№ 3592345233 · 14 апреля в 13:43 · 1101 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

^

https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_29_sot_3592345233

2/2



Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 48 м² на участке 42 сот.

350 000 ₽

7 292 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

8 969 401-74-14

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Алина Владимировна

Частное лицо

На Авито с июля 2018

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 48 м²

Площадь участка: 42 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: бревно

Торраса или веранда: ость

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Интернет и ТВ: телевидение

Инфраструктура: магазин, аптека

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Псковская обл., Бежаницкий р-н, муниципальное образование

Полистовское, д. Цовло

[Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_42_sot_3265088904

Сообщения

11.05.2024, 18:20

Дом 48 м² на участке 42 сот. на продажу в Бежаницах | Купить дом в Бежаницах | Авито



tikoff.ru

Реклама 0+

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито — поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработаем ваши персональные данные согласно [политике](#).

Описание

Продается жилой дом с земельным участком в Бежаницком районе (Полистовский заповедник), н доревня Цвалю (действующая), в 200 метрах от озера Цвалю. Дом пятистенок, полезная площадь 48 кв.м.: 2 комнаты, кухня и летняя комната. В доме есть русская печка, на участке колодец, а так же есть колонка с водой на улице. Дом находится в хорошем техническом состоянии, расположен на участке 42 сотки, назначение земли (ЛПХ). В шаговой доступности почта и магазин. Документы готовы. Показ в удобное для Вас время. Попрошу без реального повода не беспокоить, не тратьте не свое, не мое время

№ 3265088904 · 1 мая в 16:08 · 21780 просмотров (+31 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ с/Коммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения



https://www.avito.ru/bezhanitsy/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_42_sot._3265088904

2/2

Аналог №3