

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 24.01.2024 по делу № А36-2376/2023 Вагин Денис Сергеевич (11.05.1983г.р., место рожд: с. Кр. Байгора Усманского р-на Липецкой обл., адрес рег: 399371, Липецкая обл, Усманский р-н, Пригородка с, Ветеранов ул, дом № 23, квартира 6, СНИЛС09577242915, ИНН 481687671599) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - 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	Квартира, площадь: 35,3м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Липецкая область, Усманский район, г. Усмань, ул. Пескова, д. 2, кв. 62, доля 1/3	940 000,00

Оценка стоимости Квартира, площадь: 35,3м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Липецкая область, Усманский район, г. Усмань, ул. Пескова, д. 2, кв. 62 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 – 940 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Вагина Дениса Сергеевича**

**Кудашева Елизавета**  
**Владимировна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Липецкая область, Усманский район, г. Усмань, ул. Пескова, д. 2, кв. 62	<a href="https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_402_m_14_et_414215_2958">https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_402_m_14_et_414215_2958</a>		<a href="https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_24_et_385263_3097">https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_24_et_385263_3097</a>		<a href="https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_354_m_34_et_39632_27835">https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_354_m_34_et_39632_27835</a>		<a href="https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_353_m_14_et_393742_2374">https://www.avito.ru/usman/kvartiry/1-k_kvartira_353_m_14_et_393742_2374</a>	
Адрес		Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань, Усмань, ул. Захарова, 1А	0%	Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань, Усмань, ул. Захарова, 1А	0%	Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань, Усмань, ул. Пескова, 5	0%	Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань, Усмань, ул. Пескова, 5	0%
Цена предложения, руб.		3 500 000		3 300 000		2 950 000		3 000 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>87 065</b>		<b>82 500</b>		<b>83 333</b>		<b>84 986</b>	
Уторговывание	-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%		
Скорректированная цена	82 711		78 375		79 167		80 737		
Материал стен дома	Монолитно- кирпичный	Монолитно- кирпичный	0%	Монолитно- кирпичный	0%	Монолитно- кирпичный	0%	Монолитно- кирпичный	0%
Этаж	3/3	1/4	2%	2/4	-3%	3/4	-3%	1/4	2%
Кол-во комнат	1	1	0%	1	0%	1	0%	1	0%
Общая площадь	35,3	40,2	0%	40	0%	35,4	0%	35,3	0%
Состояние отделки	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	0	Под чистовую отделку	0	Под чистовую отделку	0	Под чистовую отделку	0
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>	<b>84 453</b>		<b>75 900</b>		<b>76 667</b>		<b>82 436</b>		
Количество внесенных корректировок	2		2		2		2		
<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>79 864</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>								<b>2 819 000</b>	
<b>Рыночная стоимость 1/3 доли Объекта оценки, руб. (округленно)</b>								<b>940 000</b>	





		Паспортное	
		№1 областного департамента	
Итого № 2 раздела 2	Всего объектов планов 2.3	Всего объектов 3	Всего объектов 4
Квартальный отчет:			
6	Назначение в соответствии с планом	487644201.23.12.9	
7	Сведения о направлении в отношении	данные отсутствуют	
8	Сведения о выполнении обязательств	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии претензий от граждан	данные отсутствуют	
10	Сведения о выполнении государственных функций	данные отсутствуют	
11	Сведения о выполнении функций	данные отсутствуют	

Итого: 487644201.23.12.9

подпись: \_\_\_\_\_

подпись: \_\_\_\_\_

Вариант № 1. Инвентаризация земельной территории, расположенной в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

Историческая справка: территория, подлежащая изъятию для государственных нужд Российской Федерации, расположена в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

Лист № 1 из 10 листов. 5. 400 метров на 100 метров. 1. 100 метров на 100 метров. 2. 100 метров на 100 метров. 3. 100 метров на 100 метров. 4. 100 метров на 100 метров. 5. 100 метров на 100 метров. 6. 100 метров на 100 метров. 7. 100 метров на 100 метров. 8. 100 метров на 100 метров. 9. 100 метров на 100 метров. 10. 100 метров на 100 метров.

27.04.2024. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров.

100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров.



100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров.

Масштаб: 1:200

Историческая справка: территория, подлежащая изъятию для государственных нужд Российской Федерации, расположена в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров.

100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров. 100 метров на 100 метров.

Снимки предложений аналогов

avito.ru/usman/kvartiry/1-k\_kvartira\_402\_m\_14\_et\_4142152958

1-к. квартира, 40,2 м², 1/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 500 000 ₽

87 065 ₽ за м²  
В ипотеку от 56 108 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 906 678-21-91

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

AVT  
Агентство  
На Авито с апреля 2022  
Завершено 19 объявлений  
[Реквизиты проверены](#)



47 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виктория

О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2.7 м
Общая площадь: 40.2 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 11.5 м²	Окна: во двор, на улицу
Жилая площадь: 17.8 м²	Отделка: чистовая
Этаж: 1 из 4	Вид сделки: возможна ипотека
Балкон или лоджия: балкон	

Расположение

Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань, Усмань, ул. Захарова, 1А [Показать карту](#)

### Описание

ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

Представляем вашему вниманию новый монолитный дом от застройщика ООО "СК АТОМ СТРОЙ" в г. Усмани Липецкой области.

Квартиры представлены в чистой отделке.  
Индивидуальное отопление, подведены все коммуникации.

Покупая квартиру в данном доме, вы также получаете :

1. Благоприятный район;
2. Зону паркинга;
3. Благоустроенный двор с детской площадкой.

В наличии осталось несколько однокомнатных квартир!

Дом построен в 2024 г., монолит кирпич .

Возможна сельская ипотека под 3% !!!

Осуществляем помощь в оформлении ипотек в разных банках (Сбербанк, ВТБ, Дом.РФ, Металлоинвест, Совкомбанк, Альфа и др.)

### О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Этажей в доме: 4

Парковка: открытая во дворе

Пассажирский лифт: нет

**3 500 000 ₹**

87 065 ₹ за м²

3 ипотеку от 56 108 ₹/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 906 678-21-91

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Заказать звонок**

**AV**

Агентство

На Авито с апреля 2022

Завершено 19 объявлений

[Реквизиты проверены](#)



47 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Виктория

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 4142152958 · 24 июля в 16:01 · 279 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### 1-к. квартира, 40 м², 2/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько же

#### О квартире

- Количество комнат: 1
- Общая площадь: 40 м²
- Площадь кухни: 10 м²
- Этаж: 2 из 4
- Балкон или лоджия: балкон
- Санузел: совмещенный
- Окна: на улицу
- Ремонт: косметический
- Способ продажи: свободная

#### Расположение

Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань, Усмань, ул. Захарова, 1А [Показать карту](#)

### 3 300 000 ₽

82 500 ₽ за м²  
В ипотеку от 32 536 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 988 191-32-87

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Анна**  
Частное лицо  
На Авито с 11 мая 2024  
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

#### Расположение

Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань, Усмань, ул. Захарова, 1А [Показать карту](#)

#### Описание

Продается однокомнатная квартира в новом доме с хорошим ремонтом. Один собственник. В квартире ни кто не жил.

#### О доме

- Тип дома: кирпичный
- Год постройки: 2023
- Этажей в доме: 4
- Пассажирский лифт: нет
- Грузовой лифт: нет
- В доме: газ
- Двор: детская площадка
- Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 3852633097 - 31 июля в 00:56 - 196 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### 3 300 000 ₽

82 500 ₽ за м²  
В ипотеку от 32 536 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 988 191-32-87

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

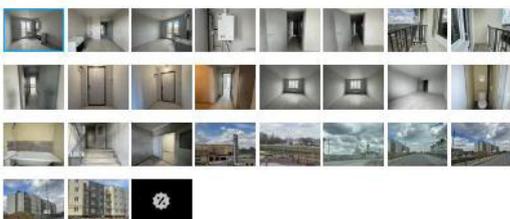
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

### 1-к. квартира, 35,4 м², 3/4 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько же

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О квартире

Количество комнат: 1  
Общая площадь: 35.4 м²  
Площадь кухни: 10 м²  
Жилая площадь: 18 м²  
Этаж: 3 из 4

Балкон или лоджия: балкон  
Санузел: раздельный  
Окна: во двор  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная

**2 950 000 Р**

85 333 Р за м²  
В ипотеку от 32 536 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 980 250-34-01

**Написать сообщение**

Онлайн

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Альфа"

Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Паршина Анна

#### Расположение

Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань,  
Усмань, ул. Пескова, 5

[Показать карту](#)

**2 950 000 Р**

85 333 Р за м²  
В ипотеку от 32 536 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 980 250-34-01

**Написать сообщение**

Онлайн

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Альфа"

Агентство

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Паршина Анна

№ 3963227835 - 14 июля в 18:40 - 978 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### 1-к. квартира, 35,3 м², 1/4 эт.

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



**3 000 000 ₽**

84 986 ₽ за м²  
В ипотеку от 36 322 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 988 191-25-16

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

[Ещё продаёте?](#)   [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Анна**  
Частное лицо  
На Авито с мая 2018



[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

#### О квартире

Количество комнат: 1  
Общая площадь: 35,3 м²  
Площадь кухни: 10 м²  
Этаж: 1 из 4  
Балкон или лоджия: балкон

Санузел: раздельный  
Окна: во двор, на улицу  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная

#### Расположение

Липецкая обл., Усманский р-н, городское поселение Усмань,  
Усмань, ул. Пескова, 5

[Показать карту](#)

#### Описание

Продается однокомнатная квартира с хорошим ремонтом в новом доме по адресу г. Усмань ул. Пескова д. 2. В квартире ни кто не жил и не прописан Вы будете первыми.  
Общая площадь 35,3 кв. м. Квартира расположена на первом этаже, не угловая. Район с развитой инфраструктурой.

#### О доме

Тип дома: панельный  
Год постройки: 2023  
Этажей в доме: 4  
Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет  
В доме: газ  
Двор: детская площадка  
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

**3 000 000 ₽**

84 986 ₽ за м²  
В ипотеку от 36 322 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 988 191-25-16

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! [➤](#)

[Ещё продаёте?](#)   [Торг уместен?](#)

№ 3937422374 - 5 августа в 21:24 - 485 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Фотографии



