

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тульской области от 13.02.2024 по делу № А68-15649/2023 Голованов Сергей Сергеевич (03.06.1998г.р., место рожд: гор. Суворов Тульская обл., адрес рег: 301402, Тульская обл, Суворовский р-н, Центральный п, Машиностроителей ул, дом № 6, квартира 6, СНИЛС14475331967, ИНН 713304691640) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - 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, общая площадь: 52,2 кв.м, адрес: Тульская обл., Суворовский р-н, пос. Центральный, ул. Машиностроителей, д.6, кв.6, доля в праве: 1/5	260 839,33

Оценка стоимости Квартира, общая площадь: 52,2 кв.м, адрес: Тульская обл., Суворовский р-н, пос. Центральный, ул. Машиностроителей, д.6, кв.6 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 1/5 доли – 260 839,33 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Голованова Сергея Сергеевича



Кайзер Оксана Викторовна

Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 52,2 кв.м, адрес: Тульская обл., Суворовский р-н, пос. Центральный, ул. Машиностроителей, д.6, кв.6, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 31.07.2024 г.	31.07.2024 г.	31.07.2024 г.	31.07.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/ageevo/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_33_et_3986876011	https://www.avito.ru/ageevo/kvartiry/1-k_kvartira_323_m_23_et_3935409178	https://www.avito.ru/ageevo/kvartiry/2-k_kvartira_441_m_12_et_4641724398
Цена предложения, руб.:		1 400 000,00	1 100 000,00	1 800 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	52,2	45	32,3	44,1
Параметр: адрес	Тульская обл., Суворовский р-н, пос. Центральный, ул. Машиностроителей, д.6, кв.6	Тульская обл., Суворовский р-н, пос. Центральный, ул. Машиностроителей, 6	Тульская обл., Суворовский р-н, пос. Центральный, ул. Ленина, 54	Тульская обл., Суворовский р-н, пос. Центральный, ул. Ленина, 45
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		13,10	13,10	13,10
Цена после уторговывания, руб.:		1 216 600,00	955 900,00	1 564 200,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	52,2	45	32,3	44,1
Цена за удельную единицу, руб.:		27 035,56	29 594,43	35 469,39
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на общую площадь		-4,00	-4,00	-4,00
Параметр: этаж	2	3	2	1
корректировка на этаж		4,00	0,00	8,00
Параметр: этажность дома	3	3	3	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: состояние отделки	Требует косметического ремонта	Косметический	Современный	Современный
корректировка на состояние отделки		-5,00	-16,00	-16,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	Без мебели	Частично меблирована	С мебелью
корректировка на наличие мебели		0,00	-7,00	-10,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-5,00	-27,00	-22,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		25 683,78	21 603,93	27 666,12
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				24 984,61
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				1 304 196,64
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				1 304 196,64

Таким образом, стоимость 1/5 доли имущества составит **260 839,33 руб.**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области

полное наименование органа регистрации прав

03.07.2024г.

№ КУВИ-001/2024-173208587

На основании запроса от 02.07.2024, поступившего на рассмотрение 02.07.2024, сообщаем, что правообладателю Голованов Сергей Сергеевич; дата рождения: 03.06.1998; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7018 № 815108 от 19.06.2018; СНИЛС: 144-753-319 67; адрес места жительства или места пребывания: Тульская область, р-н. Суворовский, п. Центральный, ул. Машиностроителей, д. 6, пом. 6., в период с 01.01.2021 по 03.07.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	71:18:041204:1737	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Тульская область, р-н. Суворовский, п. Центральный, ул. Ленина, д. 26, кв. 7	
		Площадь:	64.3	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4	
		дата государственной регистрации:	04.07.2012	
		номер государственной регистрации:	71-71-18/007/2012-738	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 28.06.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	71-71-18/002/2013-168
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	71:18:041204:541	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Тульская область, р-н. Суворовский, п. Центральный, ул. Машиностроителей, д. 6, кв. 6	
		Площадь:	52.2	
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5	
		дата государственной регистрации:	20.01.2015	
		номер государственной регистрации:	71-71/018-71/018/002/2015-27/1	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

		основание государственной регистрации:	Договор передачи с Муниципальным образованием Северо-Западное Суворовского района, № 8, выдан 26.12.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	Получатель выписки		Кайзер Оксана Викторовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

















2-к. квартира, 45 м², 3/3 эт.

1 400 000 ₽

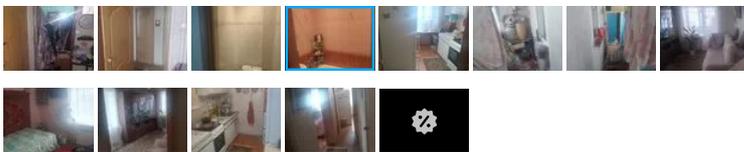
31 111 ₽ за м²

8 989 438-08-33

Нина Лунякина

Частное лицо

На Авито с марта 2022



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 45 м²

Площадь кухни: 8 м²

Этаж: 3 из 3

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: отдельный

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения

⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес, этаж или число комнат

Расположение

Тульская обл., Суворовский р-н, муниципальное образование

Северо-Западное, пос. Центральный, ул. Машиностроителей, 6 [Показать карту](#)

Описание

Квартира с газовым индивидуальным отоплением

О доме

Тип дома: кирпичный

В доме: газ

Этажей в доме: 3

[Узнать больше о доме](#)

№ 3986876011 · сегодня в 10:52 · 179 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)



1-к. квартира, 32,3 м², 2/3 эт.

1 100 000 ₽

34 056 ₽ за м²



8 906 024-11-07

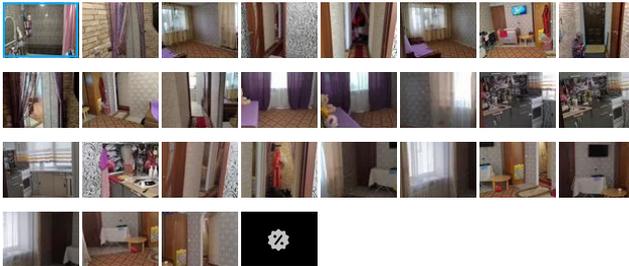
Руслан

Частное лицо

На Авито с октября 2011

Документы проверены

Эковклад: -228 кг CO₂



О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 32.3 м²

Площадь кухни: 5 м²

Этаж: 2 из 3

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на солнечную сторону

Ремонт: евро

Мебель: кухня

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Тульская обл., Суворовский р-н, муниципальное образование
Северо-Западное, пос. Центральный, ул. Ленина, 54

[Показать карту](#)

Описание

Жилой дом, свежий ремонт, рядом садик, школа, магазины и всё необходимое, недалеко находится водохранилище для отдыха самое то! звоните пишите ответчу. указываю кухню 5 квадратов не знаю сколько на самом деле. Квартира достойная за такие деньги. Торг уместен, можно мат капитал!

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1963

Этажей в доме: 3

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 3935409178 · 28 июля в 23:15 · 1608 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)



2-к. квартира, 44,1 м², 1/2 эт.

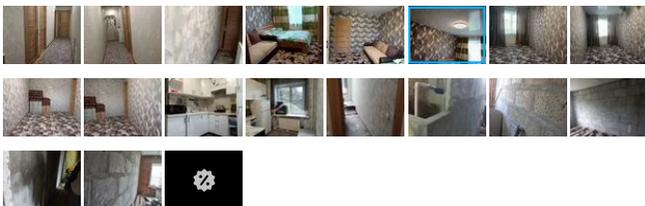
1 800 000 ₽

40 816 ₽ за м²

8 989 438-05-72

НОИМЯ

Частное лицо
На Авито с января 2022



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 44,1 м²

Площадь кухни: 7,4 м²

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный

Ремонт: евро

Мебель: кухня, хранение одежды,
спальные места

Техника: холодильник, стиральная
машина, водонагреватель

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Тульская обл., Суворовский р-н, муниципальное образование
Северо-Западное, пос. Центральный, ул. Ленина, 45

[Показать карту](#)

Описание

Продается 2 комнатная уютная, теплая квартира на 1этаже 2 этажного дома. Всё мебели и бытавые техника новые остаётся в квартире.

В квартире выполнен капитальный евро ремонт:

- произведен демонтаж до бетона
- залита стяжка
- выровнены стены
- заменены окна остекление
- полностью проведена новая электропроводка
- заменены сантехнические трубы
- новая водонагреватель
- сарай

Остановка рядом

Магазин

Садик

Школа озон валбирист шаговой даступности

один взрослый собственник документы готовы на продажу. Торг есть
Только рьялной пакупател звоните

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Пассажирский лифт: нет

Двор: детская площадка, спортивная
площадка

Парковка: открытая во дворе

№ 4641724398 · 31 июля в 22:10 · 111 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)