

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.02.2024 по делу № А72-11425/2023 Герасимов Сергей Александрович (23.03.1978г.р., место рожд: с. Криуши Ульяновский район Ульяновская область, адрес рег: 433303, Ульяновская обл, Новоульяновск г, Криуши с, Затон ул, дом № 47, квартира 22, СНИЛС08606588398, ИНН 732190152875) (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 помещение, площадь: 60,9м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 422826, Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, пгт Куйбышевский затон, улица Куйбышева, д 10, кв 2, кадастровый номер: 16:22:170103:284, доля 2/3	1 038 000,00

Оценка стоимости Жилое помещение, площадь: 60,9м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 422826, Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, пгт Куйбышевский затон, улица Куйбышева, д 10, кв 2, кадастровый номер: 16:22:170103:284 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 2/3 доли – 1 038 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

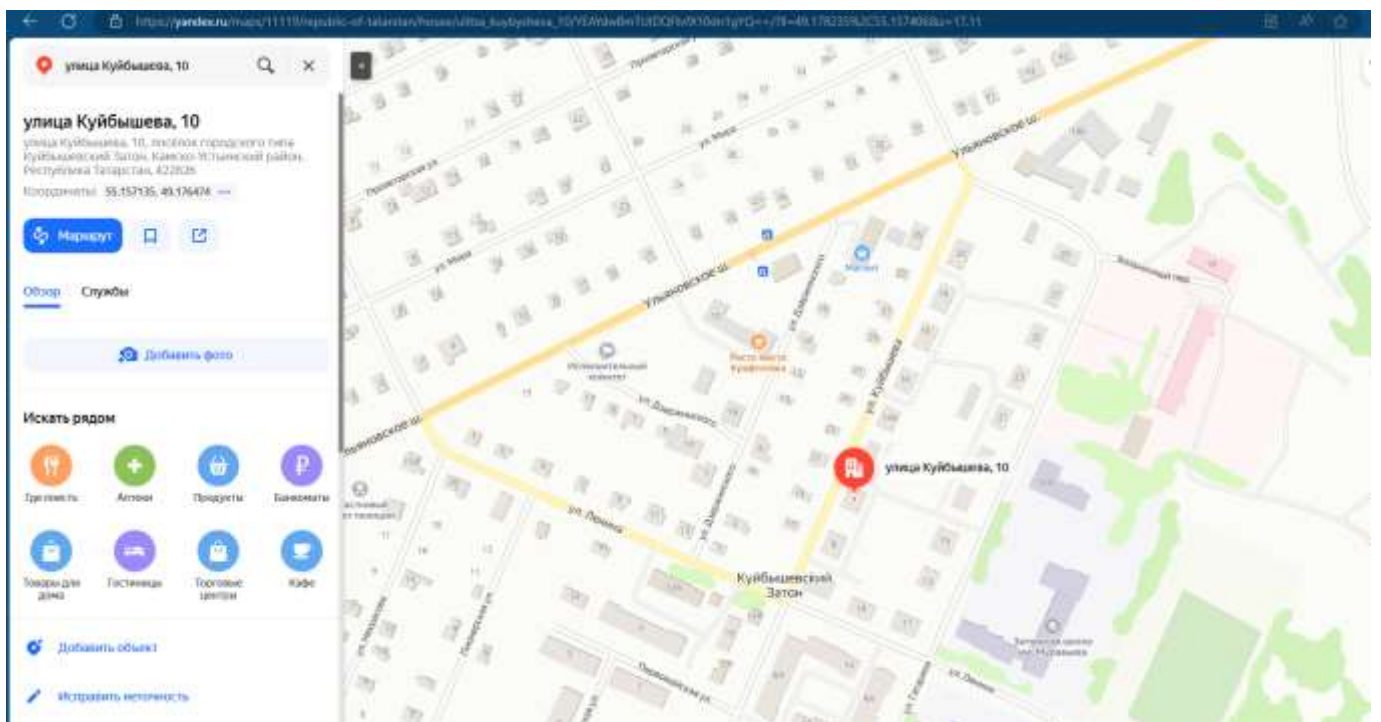
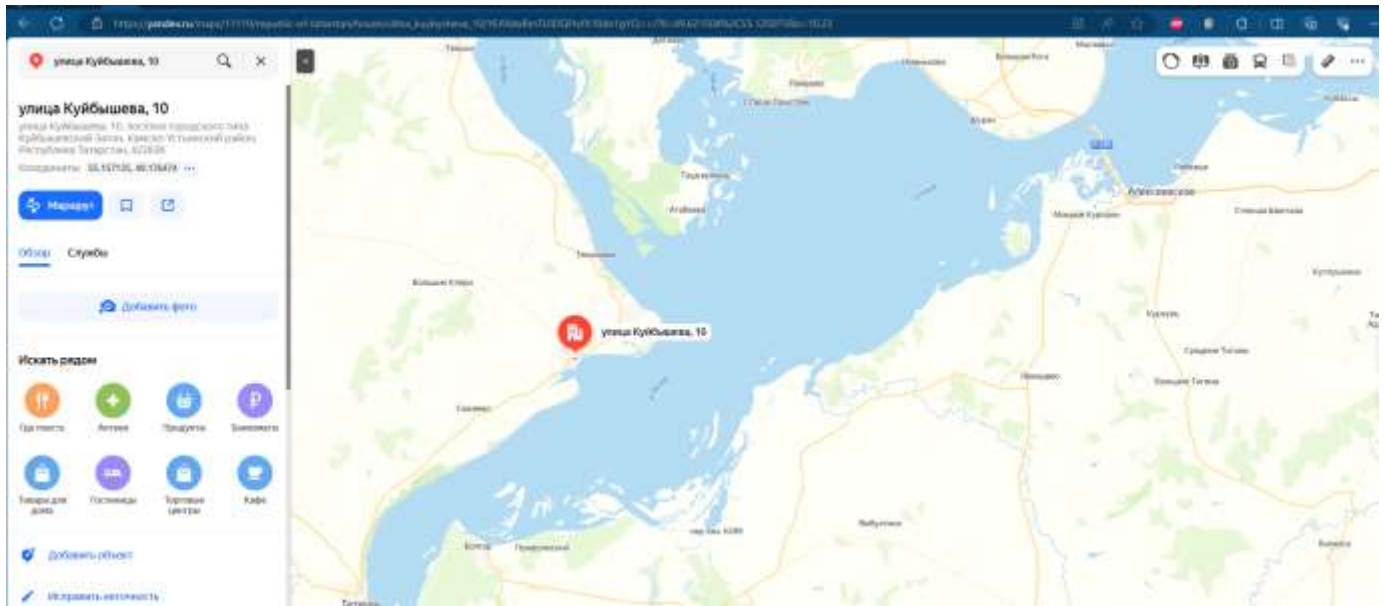
**Финансовый управляющий**  
**Герасимова** **Сергея**  
**Александровича**

**Мякишкова Юлия Николаевна**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4				
Адрес	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, пгт Куйбышевский затон, улица Куйбышева, д 10, кв 2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Нармонка, Центральная ул., 18	0% Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Данауровское сельское поселение, д. Данауровка, Центральная ул., 25	0% Республика Татарстан, Спасский р-н, муниципальное образование Болгар, Болгар, Пионерская ул., 31	0% Республика Татарстан, Спасский р-н, Болгар, ул. Шеронова, 37				
Цена предложения, руб.		2 599 000	2 300 000	2 100 000	2 150 000				
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>36 248</b>	<b>38 333</b>	<b>36 713</b>	<b>41 346</b>				
Уторговывание		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%				
Скорректированная цена		34 436	36 417	34 878	39 279				
Материал стен дома	дерево	кирпич	-28%	кирпич	-28%	кирпич	-28%	кирпич	-28%
Этаж	1/2	2/2	0%	2/2	0%	1/5	0%	2/2	0%
Кол-во комнат	3	3	0%	3	0%	3	0%	3	0%
Общая площадь	60,9	71,7	0%	60,0	0%	57,2	0%	52,0	0%
Передаваемые права	собственность	собственность	0%	собственность	0%	собственность	0%	собственность	0%
Сан. узел	раздельный	раздельный	0%	раздельный	0%	раздельный	0%	раздельный	0%
Летние помещения	отсутствует	отсутствует	0%	отсутствует	0%	отсутствует	0%	отсутствует	0%
Дополнительные улучшения		отсутствует	0%	отсутствует	0%	отсутствует	0%	отсутствует	0%
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>24 286</b>	<b>25 683</b>	<b>24 598</b>	<b>27 702</b>				
Количество внесенных корректировок		3	3	3	3				
Вес		75%	75%	75%	75%				
<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>25 567</b>				
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>					<b>1 557 030</b>				
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>					<b>1 557 000</b>				

# Приложение

## ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ



Россия / Татарстан / Куйбышевский Затон / улица Куйбышева / 10



auto.ru РЕКЛАМА

**LiXiang L7 2023. 6 400 000 ₽**

70 км, 15hpv AT (449 л.с.), гибридный, полный привод, Кроссовер, состояние Отличное

**Анкета дома Камско-Устьинский р-н, пгт. Куйбышевский Затон, ул. Куйбышева, 10**

Жилой дом в Куйбышевский Затон, Татарстане, по адресу ул. Куйбышева, 10 построен в 1957 году, 2-этажный, имеет общую площадь всех помещений 406.3 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Затон» с 06.04.2015.

Адрес	ул. Куйбышева, 10, Куйбышевский Затон, Татарстан <a href="#">На карте</a>
Год постройки	1957
Количество этажей	2
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	8
Капитальный ремонт	<a href="#">см. сроки</a>
Серия, тип постройки	1-464 А
Тип перекрытий	Перекрытия деревянные оштукатуренные
Материал несущих стен	Стены деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>
Кадастровый номер	16:22:170103:93
Код ОКТМО	92630157051
Управляющая компания	<a href="#">УК «Затон» с 06.04.2015</a>

РЕКЛАМА

ТИНЬКОФФ

Розыгрыш  
автомобиля  
за полис ОСАГО

Дубровский рекомендует

Срок акции с 15.04.2024 по 15.05.2024. Подробнее об организации акции, порядке ее проведения, правила, сроки, места и порядок ее получения на сайте [osago.tinkoff.ru](#). Актриса страхования компании АО «Тинькофф Страхование» ИНН: 7704082517. АО «Тинькофф Банк», лицензия № 2672.0-



## Помещение

Дата обновления информации: 22.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:22:170103:284
Дата присвоения кадастрового номера	12.07.2013
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, пгт Куйбышевский затон, улица Куйбышева, д 10, кв 2
Площадь, кв.м	60.9
Назначение	Жилое
Этаж	1

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1357704.23
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.12.2023

### Ранее присвоенные номера

Условный номер	16: 22: 17 01 03: 0026: 0016: 0003
Условный номер	16:22:00:10609:001:0003
Инвентарный номер	191-101-13

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:22-170103:284-16/033/2020-3 от 22.07.2020
	Общая долевая собственность № 16:22-170103:284-16/033/2020-4 от 22.07.2020

Аналог 1 [https://www.avito.ru/stolbische/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_717\\_m\\_22\\_et\\_3529766818](https://www.avito.ru/stolbische/kvartiry/3-k_kvartira_717_m_22_et_3529766818)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

### 3-к. квартира, 71,7 м<sup>2</sup>, 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 599 000 Р

36 248 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 24 699 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 909 310-08-34

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

«Флит»



Агентство

На Avito с декабря 2014

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Флэт

#### О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 71,7 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 11,7 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 48,1 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 2

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

#### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Нармонка, Центральная ул., 18

[Показать карту](#)

#### О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Год постройки: 1990

[Узнать больше о доме](#)

№ 3529766818 · 25 марта в 19:04 · 1324 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, центр

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

## 3-к. квартира, 60 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



### О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: раздельный
Общая площадь: 60 м²	Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Площадь кухни: 5 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 2 из 2	Способ продажи: альтернативная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 2.5 м	

### Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Данауровское сельское поселение, д. Данауровка, Центральная ул., 25 [Показать карту](#)

### Описание

Имеется два сарая, один с погребом. И не большой огород с водой и так же каждый год дают землю под посадку картофеля. Рядом магазин (в двух шагах), школа, дет. сад, две новых детских площадок и автобус 27 ходит регулярно каждый час. Квартира с двухконтурным котлом, светлая, тёплая, коммуналка смешная, до города 2 километра. (5 минут до города)

### О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Этажей в доме: 2	Двор: детская площадка
Пассажирский лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

## 2 300 000 Р

38 333 Р за м²

В ипотеку от 21 857 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 722-23-25

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Даниил

Частное лицо  
На Avito с ноября 2016

Эквивалент: -11,8 тонн CO<sub>2</sub>



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2151213487 · 7 апреля в 20:38 · 4804 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

### 3-к. квартира, 57,2 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### О квартире

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 57.2 м²  
Площадь кухни: 5.5 м²  
Жилая площадь: 17.9 м²  
Этаж: 1 из 5

Тип комнат: **изолированные**  
Высота потолков: 0 м  
Санузел: **раздельный**  
Ремонт: **косметический**  
Способ продажи: **свободная**

#### Расположение

Республика Татарстан, Спасский р-н, муниципальное образование Болгар, Болгар, Пионерская ул., 31

[Показать карту](#)

#### Описание

Продается 3-комнатная квартира

#### О доме

Тип дома: **кирпичный**  
Этажей в доме: 5  
Пассажирский лифт: **нет**

Грузовой лифт: **нет**  
Гарковка: **открытая во дворе**

[Узнать больше о доме](#)

2 100 000 ₽

36 713 ₽ за м²

В ипотеку от 19 425 ₽/мес.  
[Посмотреть сделки](#)



8 958 720-15-16

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Екатерина Юрлина

Частное лицо  
На Avito с октября 2021

Заклад - 6,04 тонн CO<sub>2</sub>



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

## 3-к. квартира, 52 м<sup>2</sup>, 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



2 150 000 ₽

41 346 ₽ за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 20 432 ₽ мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 969 889-11-99

Рассчитать ипотеку

Надежда  
Частное лицо  
На Avito с июля 2022



Подписаться на продавца

### О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: <b>раздельный</b>
Общая площадь: 52 м <sup>2</sup>	Окна: <b>на улицу</b>
Площадь кухни: 6 м <sup>2</sup>	Ремонт: <b>косметический</b>
Этаж: 2 из 2	Способ продажи: <b>свободная</b>
Тип комнат: <b>смежные</b>	Вид сделки: <b>возможна ипотека</b>

### Расположение

Республика Татарстан, Спасский р-н, Болгар, ул. Шеронова, 37 [Показать карту](#)

### Описание

Продается 3-х комнатная квартира 52 кв.метра в центре города, рядом больницы, магазины, аптека, недалеко лес.  
Окна пластиковые. Имеется гараж с погребом, небольшой участок земли за гаражами.  
Республика Татарстан,  
Спасский район, г. Болгары, ул. Шеронова, д. 37.

### О доме

Тип дома: <b>кирпичный</b>	Пассажирский лифт: <b>нет</b>
Этажей в доме: 2	Грузовой лифт: <b>нет</b>

[Узнать больше о доме](#)

№ 2504477345 | 1 апреля в 16:51 | 2285 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	16:22:170103:284

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	16:22:170103
Дата присвоения кадастрового номера	12.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 16:22:00:10609:001:0003, Условный номер 16: 22: 17 01 03: 0026: 0016: 0003, Инвентарный номер 191-101-13
Местоположение	Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, пгт Куйбышевский затон, улица Куйбышева, д.10, кв.2
Площадь, м²	60.9
Номер, тип этажа	Этаж 1
Назначение	Жилое
Наименование	3-комнатная квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	1357704.23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	16:22:170103:93
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного Дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	16:22:170103:284
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Герасимов Сергей Александрович

**Сведения о зарегистрированных правах**

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Герасимов Тимофей Сергеевич, 20.02.2020                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/6, 16:22:170103:284-16/033/2020-4, 22.07.2020                  Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных денежных средств заключили Гатауллина И.Н, Герасимова Д.С. действующая от себя и своих несовершеннолетних детей, и Шакиров Д.Д.                  Действующий по доверенности номер 520-04518И 16.07.2020                  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 возмещении 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): Герасимов Семён Сергеевич, 23.05.2018                  Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/6, 16:22:170103:284-16/033/2020-3, 22.07.2020                  Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных денежных средств заключили Гатауллина И.Н, Герасимова Д.С. действующая от себя и своих несовершеннолетних детей, и Шакиров Д.Д.                  Действующий по доверенности номер 520-04518И 16.07.2020                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p>
-------------------	---



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	16:22:170103:284
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): Герасимов Сергей Александрович, 23.03.1978, Российская Федерация, СНИЛС 086-065-883 98, Паспорт гражданина Российской Федерации 73 01 373155 выдан 17.01.2002 Новоульяновским ОВД Ульяновского района Ульяновской области</p> <p>Герасимова Дарья Сергеевна, 20.01.1993</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 2/3, 16:22:170103:284-16/033/2020-2, 22.07.2020</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных денежных средств заключили Гатауллина И.Н, Герасимова Д.С. действующая от себя и своих несовершеннолетних детей, и Шакиров Д.Д. действующий по доверенности номер 520-04518И 16.07.2020</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): Гатауллина Ирина Николаевна, 27.04.1961</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 16-16-12-001-2005-317.1, 18.05.2005</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 22.07.2020 06:14:39, 16:22:170103:284-16/033/2020-1</p>



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	16:22:170103:284
Сведения о правах	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявления в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возращении 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	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, представленные 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

