

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 28.06.2023 по делу № А72-6950/2023 Гоголев Сергей Николаевич (22.03.1965г.р., место рожд: гор. Димитровград Ульяновской обл., адрес рег: 433533, Ульяновская обл, Мелекесский р-н, Ерыклинск с, Чапаева ул, дом № 21, СНИЛС15033490832, ИНН 730200502408) (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: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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	Жилой дом, дача, площадь: 36,6м ² , кадастровый номер: 73:08:022201:599, земельный участок , площадь: 3 700м ² , кадастровый номер: 73:08:022201:231	405 000,00

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 36,6м², кадастровый номер: 73:08:022201:599, земельный участок , площадь: 3 700м², кадастровый номер: 73:08:022201:231 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 – 405 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Гоголева Сергея Николаевича

Мякишкова Юлия Николаевна



Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/sengiley/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_35_sot_568894115	https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_uchastke_50_sot_4152669384	https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot_3489331415
Продавец	89045605300	89051838318	89045608846
Адрес	Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, с. Новый Белый Яр, ул. Некрасова	Ульяновская обл., Мелекесский р-н, Николочеремшанское сельское поселение, с. Ерыклинск, ул. Чапаева, 7	Ульяновская обл., Мелекесский р-н, с. Никольское-на-Черемшане, ул. Куйбышева, 16
Стоимость (предложения) продажи	400 000,00	430 000,00	599 999,00
Общая площадь, м ²	35,0	34,0	50,0
Земельный участок, м ²	3500,0	5000,0	1500,0
Время продажи (предложения)	28 сентября 2024 г.	10 октября 2024 г.	12 сентября 2024 г.
Условия финансирования	Денежные	Денежные	Денежные
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Надворные постройки (баня, гараж, сарай)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Разводка коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется

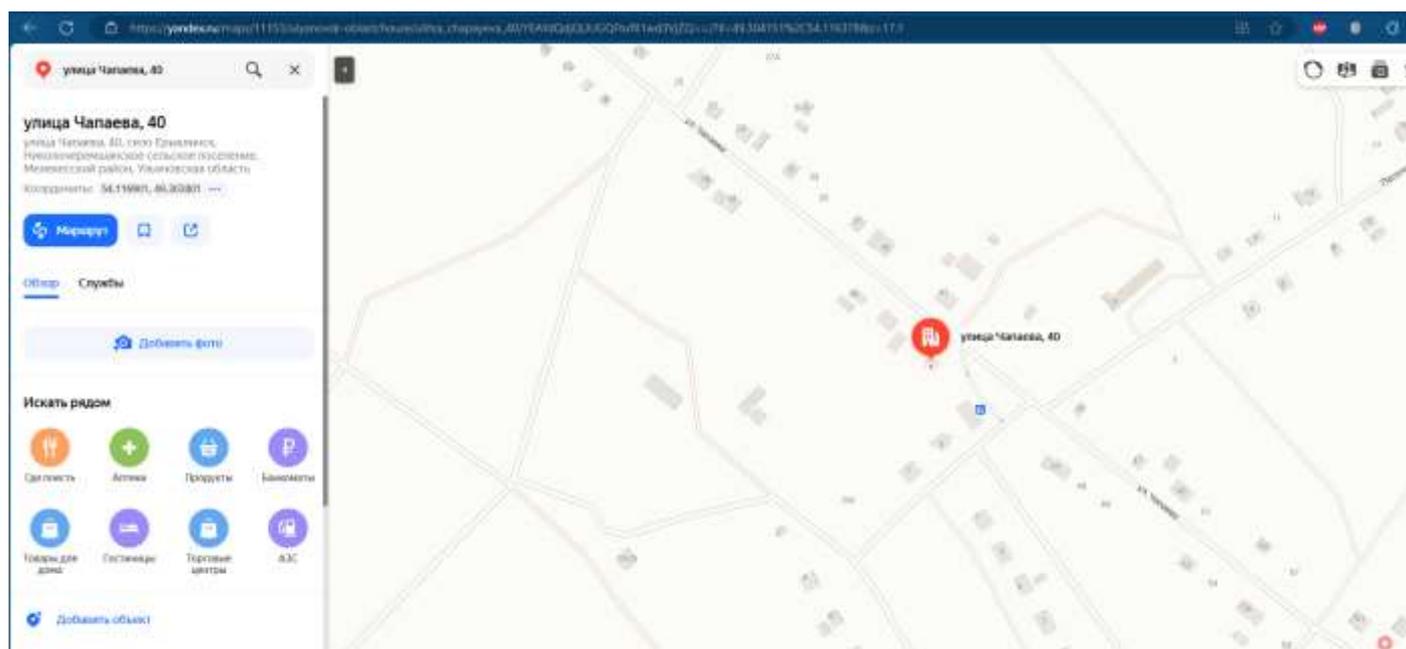
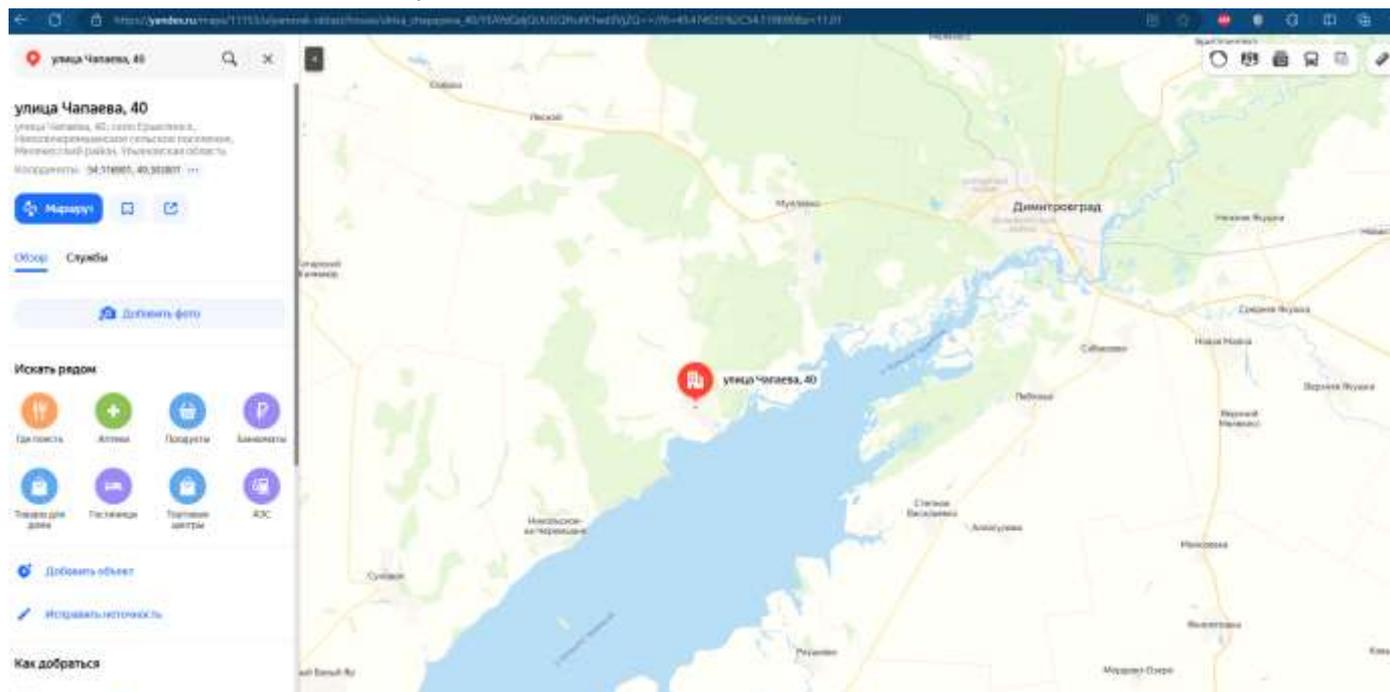
Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/sengiley/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_35_sot_568894115	https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_uchastke_50_sot_4152669384	https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot_3489331415
Продавец		89045605300	89051838318	89045608846
Стоимость (предложения) продажи		400 000,00	430 000,00	599 999,00
Корректировка на торг, %		-7,9	-7,9	-7,9
Скорректированная стоимость, руб.		368 400,00	396 030,00	552 599,08
Площадь дома, м ²	36,6	35,0	34,0	50,0
Стоимость 1м²		10 526,00	11 648,00	11 052,00
Земельный участок, м ²	3700,0	3500,0	5000,0	1500,0
Корректировка на площадь ЗУ %		0,0	0,0	0,0
Адрес (местоположение)	Ульяновская область, р-н. Мелекесский, с. Ерыклинск, ул. Чапаева, д. 40	Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, с. Новый Белый Яр, ул. Некрасова	Ульяновская обл., Мелекесский р-н, Николочеремшанское сельское поселение, с.	Ульяновская обл., Мелекесский р-н, с. Никольское-на-Черемшане, ул. Куйбышева, 16

			Ерыклинск, ул. Чапаева, 7	
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дата продажи (предложения)	11 октября 2024 г.	28 сентября 2024 г.	10 октября 2024 г.	12 сентября 2024 г.
<i>Корректировка на дату продажи (предложения), %</i>		0,0	0,0	0,0
Расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на расположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	ИЖС	ИЖС	ИЖС
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,0	0,0	0,0
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,0	0,0	0,0
Общая площадь, м ²	36,6	35,0	34,0	50,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие отопления	Присутствует	Печное	Печное	Печное
<i>Корректировка на наличие/отсутствие отопления, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие водоснабжения	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<i>Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения, %</i>		0,0	0,0	0,0
Наличие/отсутствие канализации	Туалет на улице	Туалет на улице	Туалет на улице	Туалет на улице

<i>Корректировка на наличие/отсутствие канализации,</i>		0,0	0,0	0,0
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние, %</i>		0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения/мебель		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %</i>		0,0	0,0	0,0
Материал стен	Дерево	Бревно	Бревно	Бревно
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,0	0,0	0,0
Баня/надворные постройки	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0,0	0,0	0,0
Разводка коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<i>Корректировка на наличие/отсутствия разводки коммуникаций, %, %</i>		0,0	0,0	0,0
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		10 526,00	11 648,00	11 052,00
Тип отделки	Косметический	Косметический	Косметический	Косметический
<i>Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.</i>		0,00	0,00	0,00

Скорректированная стоимость аналогов, руб.		10 526,00	11 648,00	11 052,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	11 075			
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	405 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (21% согласно данным https://statielt.ru), руб.	85 050,00			
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.	319 950,00			

Приложение
ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ





73:08:022201:231

Земельный участок

Дом (здание)

Без координат границ ✕

Кад.номер: 73:08:022201:231

Адрес: Ульяновская область, р-н. Мелекесский, с. Ерыклинск, ул. Чапаева, д. 40

Декларированная площадь: 3 700 кв.м



В список



Поделиться

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 411 968.4 руб.
[заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды
[полная проверка](#)

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства

✕ скрыть

^ меньше

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 21.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	73:08:022201:231
Дата присвоения кадастрового номера	20.08.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ульяновская область, р-н. Мелекесский, с. Ерыклинск, ул. Чапаева, д. 40
Площадь, кв.м	3700
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	411968.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 73:08:022201:231-73/033/2024-4 от 02.10.2024
---	--

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	73:08:022201:599
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ульяновская область, р-н Мелекесский, с. Ерыклинск, ул. Чапаева, д. 40
Площадь, кв.м	36.6
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленные
Год завершения строительства	1955

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	396186.22
Дата определения	17.11.2011
Дата внесения	01.11.2012

Ранее присвоенные номера

Условный номер	73-73-02/038/2011-227
Инвентарный номер	1-437
Инвентарный номер	000106

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 73:08:022201:599-73/033/2024-4 от 02.10.2024
---	--

Аналог 1 дом

https://www.avito.ru/sengiley/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_35_sot.568894115

Домашнее / Карьера / Авто / Недвижимость / Услуги / Товары / Поиск объявлений / Найти / Димитровград

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

Дом 35 м² на участке 35 сот.

Добавить в избранное / Сравнить / Добавить заметку



400 000 Р ▾
11 429 Р за м²

8 904 560-53-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? / Ещё продать? / Торгуемост? / Когда можно посмотреть?

Алена
Частное лицо
На Avito с сентября 2012
Эквивалент -161 кг CO₂

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 1	Электричество: есть
Площадь дома: 35 м ²	Водоснабжение: центральное
Площадь участка: 35 сот.	Газ: по границе участка
Этажей в доме: 1	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Материал стен: бревно	Инфраструктура: магазин, детский сад, школа
Санузел: на улице	Расстояние до центра города: 12 км
Ремонт: требует ремонта	

Расположение

Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, с. Новый Белый Яр, ул. Некрасова [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок 30 соток с деревянным домом в селе Новый Белый Яр. Отопление печное. Вода в дом не проведена (проложена новая трасса), газ проходит рядом (в дом не подведен 3-4м от дома), рядом школа, магазины, церковь. Также рядом сосновый лес, река Волга. Идеальное место для тех, кто любит спокойный отдых за городом.

№ 568894115 · 28 сентября в 09:52 · 18636 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог 2 дом

https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_uchastke_50_sot.4152669384

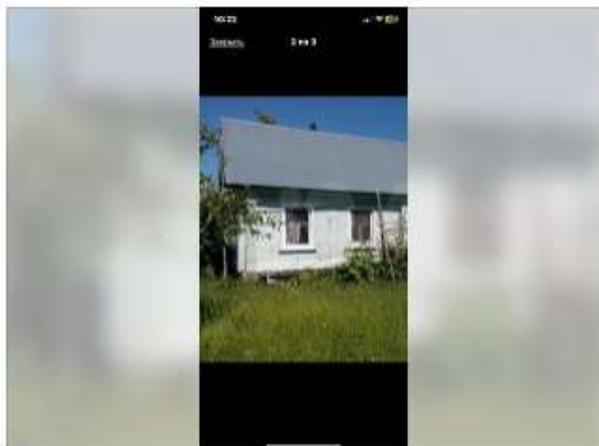
Главная » Недвижимость » Дома, дачи, коттеджи » Купить » Дома

Дом 34 м² на участке 50 сот.

430 000 ₽

12 547 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



8 905 183-83-18

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО

Агентство
на Avito с декабря 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ольга

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 34 м²

Площадь участка: 50 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: септик

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, школа

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Ульяновская обл., Мелекесский р-н, Николочеремшанское сельское поселение, с. Ерыклинск, ул. Чапаева, 7

Показать карту

Описание

Дом 34 м² на участке 50 соток, коммуникация-электричество, слив, водоснабжение, газ, система отопления, хозяйственные постройки, погреб, гараж. Один собственник. Торг уместен.

№ 4152669384 - вчера в 11:35 - 455 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 3 дом

https://www.avito.ru/mullovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot.3489331415

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

Дом 50 м² на участке 15 сот.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



599 999 ₽ ▾

12 000 ₽ за м²

В ипотеку
[Посмотреть скидки](#)



8 904 560-88-46

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо
На Avito с августа 2021



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 50 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1954

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 24 км

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения

⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Ульяновская обл., Мелекесский р-н, Николочеремшанское сельское поселение, с. Никольское-на-Черемшане, ул. Куйбышева, 16

[Показать карту](#)

Описание

Продам дом. Всё вопросы по телефону.

№ 3489331415 - 12 сентября в 10:13 - 1431 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 3
Всего листов выписки: 3	
10.2024г.	
двухстрочный номер: 73:08:022201:599	

1.1	Правообладатель (правообладатели): Головин Сергей Николаевич, 22.03.1965, г.р. Димитровград Ульяновской обл., Российская Федерация, СНИЛС 150-334-908-32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 09 №748119, выдан 30.03.2010, Межрайонный отделом УФМС России по Ульяновской области в городе Димитровграде обл. Ульяновская, Мелекесский р-н, с. Ераклеевск, ул. Чапаева, д. 21
1.1.1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
2.1	Собственность: 73:08:022201:599-73/033/2024-4 02.10.2024 10:19:39
3.1	Определение Арбитражного суда Ульяновской области, выдан 25.06.2024, Арбитражный суд Ульяновской области
4.1	Договор дарения, выдан 29.11.2014 Документ нотариально удостоверен: 29.11.2014 Явочкиной Л.А., временно исполняющей обязанности нотариуса города Димитровграда и Мелекесского района Ульяновской области Шаренковой О.О. 11-6896 данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано



полное наименование должности: _____ инициалы, фамилия: _____

Лист № 2 раздела 2		Звание	
02.10.2024г.		вид объекта недвижимости	
Кадастровый номер:		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего листов выписки: 3	
73:08:022201:599			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности

инициалы, фамилия