

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 09.07.2024 по делу № А57-15207/2024 Панова Ольга Валерьевна (23.03.1973г.р., место рожд: г. Орск Оренбургской области, адрес рег: 412543, Саратовская обл, Петровск г, Шамаева ул, дом № 236, СНИЛС06860190676, ИНН 561600168697) (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	Жилой дом, дача, площадь: 125,2м ² , адрес (местонахождение): Саратовская область, г. Петровск, ул Кирова, д 146, категория земель: Жилой дом, кадастровый номер: 64:45:020440:386	1 731 319,44

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 125,2м², адрес (местонахождение): Саратовская область, г. Петровск, ул Кирова, д 146, категория земель: Жилой дом, кадастровый номер: 64:45:020440:386 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 – 1 731 319,44 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Пановой Ольги Валерьевны**

Кайзер Оксана Викторовна

Приложения к решению об оценке.

Решение об оценке №3107243557. Фототаблица



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.



Фото №7.



Фото №8.



Фото №9.



Фото №10.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>04.03.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	64:45:020440:386
Номер кадастрового квартала:	64:45:020440
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 63:235:000:000000000
Адрес:	Саратовская область, г Петровск, ул Кирова, д 146
Площадь, м²:	125.2
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Объект ИЖС
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1981
Кадастровая стоимость, руб.:	1405758.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	64:45:040111:42
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Панова Ольга Валерьевна
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тиханова С. Г. <small>(инициалы, фамилия)</small>



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

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>04.03.2020</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	64:45:020440:386
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Панова Ольга Валерьевна, дата рождения: 23.03.1973, место рождения: город Орск Оренбургской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 068-601-906 76, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 63 17 № 448940, выдан 19.04.2018 ГУ МВД России по Саратовской обл., код подразделения 642-033
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 64-45-020440-386-64/001/2020-2 от 04.03.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 22.02.2020
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тиханова С. Г. <small>(инициалы, фамилия)</small>



3

**ДОГОВОР
ЗАМЕНЫ СТОРОНЫ В ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕ**

г. Петровск Саратовская область

22.02. 2020 года

Мы, **Сплошнов Сергей Васильевич**, 20.09.1966 года рождения, паспорт серия 63 11 № 671606, выдан 27.09.2011 г. Отделением УФМС России по Саратовской области в городе Петровске, проживающий по адресу: Саратовская область, город Петровск, ул. Кирова д. № 146, в дальнейшем именуемый **«ПЕРЕДАЮЩАЯ СТОРОНА»**, с одной стороны, и

Панова Ольга Валерьевна, 23.03.1973 года рождения, паспорт серия 63 17 № 448940, выдан 19.04.2018 г., ГУ МВД России по Саратовской области, проживающая по адресу: Саратовская область, Петровский район, пос. Мирный, ул. Садовая, д. № 14, в дальнейшем именуемая **«ПРИНИМАЮЩАЯ СТОРОНА»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В соответствии с настоящим договором «Передающая сторона» передает, а «Принимающая сторона» принимает на себя права и обязанности по Договору аренды земельного участка от 02.03.2010 г., заключенному на основании Постановления главы администрации Петровского муниципального района Саратовской области от 02.03.2010г. № 231 на земельный участок находящийся по адресу: **Саратовская область, г. Петровск, улица Кирова, д. №146.**
2. Земельный участок площадью 1057(одна тысяча пятьдесят семь) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства предоставлен «Передающей стороне» в аренду сроком на 49 лет на основании договора аренды от 02.03.2010 года, свидетельства о праве на наследство по закону выданного нотариусом нотариального округа город Петровск и Петровский район Саратовской области Александровой М. В.. 25.08.2014г. реестровый номер З-1211. **Кадастровый номер 64:45:040111:42.**
3. «Принимающая сторона» занимает место «Передающей стороны» и становится Арендатором вышеуказанного земельного участка по Договору аренды земельного участка от 02.03.2010 г. в результате замены стороны в обязательстве. Во всем остальном, кроме замены стороны в обязательстве, вышеуказанный договор остается неизменным.
4. «Передающая сторона» гарантирует, что до совершения настоящего договора вышеуказанное право аренды земельного участка никому не продано, не

подарено, не заложено, под арестом не состоит, судебных споров по нему не ведется. Передача прав по настоящему договору производится в безвозмездном порядке.

5. «Принимающая сторона» не вправе менять целевое назначение земельного участка без соответствующего разрешения органов местного самоуправления в установленном действующим законодательстве порядке.
6. «Передающая сторона» обязана для реализации «Принимающей стороной» приобретенного ей права при подписании настоящего договора передать всю документацию.
7. «Передающая сторона» несет ответственность перед «Принимающей стороной» за недействительность переданного права аренды в соответствии с действующим законодательством.
8. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации.
9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами условий настоящего договора все споры и разногласия между сторонами разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.
10. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Передающая сторона»

Сплошнов Сергей Васильевич 

«Принимающая сторона»

Ланова Ольга Валерьевна 



Договор купли-продажи недвижимости

г. Петровск Саратовской области

22.02.2020г.

Мы, **Сплошнов Сергей Васильевич**, 20.09.1966 года рождения, паспорт серия 63 11 № 671606, выдан 27.09.2011 г. Отделением УФМС России по Саратовской области в городе Петровске, проживающий по адресу: Саратовская область, город Петровск, ул. Кирова д. № 146, в дальнейшем именуемый «**Продавец**», действующий с одной стороны и

Панова Ольга Валерьевна, 23.03.1973 года рождения, паспорт серия 63 17 № 448940, выдан 19.04.2018 г., ГУ МВД России по Саратовской области, проживающая по адресу: Саратовская область, Петровский район, пос. Мирный, ул. Садовая, д. № 14, в дальнейшем именуемая «**Покупатель**», действующая с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал и передал, а «Покупатель» купил и принял в **собственность**: здание (объект ИЖС), назначение-жилой дом, 1 этажный, общая площадь 125,2 (сто двадцать пять целых две десятых) кв.м, адрес объекта: **Саратовская область, город Петровск, ул. Кирова, д. № 146**, расположенный на земельном участке площадью 1057 (одна тысяча пятьдесят семь) кв. м.

2. Отчуждаемый жилой дом принадлежит «Продавцу» на праве собственности на основании: *Свидетельства о праве на наследство по закону, удостоверенного нотариусом нотариального округа г. Петровска и Петровского района Саратовской области Александровой М. В. 25.08.2014г. Регистровый номер 3-1211, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 14.11.2014 64- АД № 479495, в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.11.2014 года сделана запись регистрации № 64-64-15/033/2014-149, кадастровый номер: 64:45:020440:386.*

3. «Продавец» и «Покупатель» пришли к соглашению о цене продаваемого жилого дома в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей, «Продавец» деньги в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей получил от «Покупателя» полностью до подписания настоящего договора. **Претензий по расчету стороны не имеют.**

4. «Продавец» гарантирует «Покупателю», что до подписания настоящего Договора жилой дом никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

5. На отчуждаемой жилой площади на момент заключения договора зарегистрированы Сплошнов Сергей Васильевич, Сплошнова Наталья Васильевна, Сплошнов Алексей Сергеевич которые обязуются сняться с регистрационного учета до 10.03.2020г.

6. «Покупатель» удовлетворен качественным состоянием указанного жилого дома, с которым ознакомлен путем его осмотра, проведенного перед заключением настоящего договора.

7. «Продавец» передал, а «Покупатель» принял вышеуказанный жилой дом до подписания настоящего договора. **Передаточный акт дополнительно сторонами составляться не будет.**

8. Право собственности на вышеуказанный жилой дом у «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на отчуждаемое недвижимое имущество.

9. После государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области «Покупатель» становится собственником вышеуказанного жилого дома и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по его эксплуатации и содержанию.

10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами условий настоящего договора все споры и разногласия между «Продавцом» и «Покупателем» разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, по одному экземпляру выдается сторонам: «Продавцу» и «Покупателю».

Подписи сторон:

«Продавец»:

Спешков Сергей Васильевич

«Покупатель»:

Ланова Ольга Валерьевна

