

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 19.06.2024 по делу № А43-11901/2024 Осташкин Александр Сергеевич (09.09.1991г.р., место рожд: р. пос. Перевоз Перевозского р-на Нижегородской обл., адрес рег: 607400, Нижегородская обл, Перевозский р-н, Перевоз г, 2-й мкр, дом № 3, квартира 17, СНИЛС10547483654, ИНН 522555758112) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Горина Валерия Витальевна (ИНН 490202146900, СНИЛС 16598116508, рег.номер 22966) - 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	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 20,0 кв.м, кадастровый номер здания: 52:43:0700009:5454, назначение здания: нежилое, площадь участка: 21,0 кв.м, кадастровый номер участка: 52:43:0700009:3145, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для размещения гаража, адрес: Нижегородская область, Перевозский район, г.Перевоз, мкр-н 2. д.3А/1, доля в праве: 100. Дата оценки: 27.11.2024г.	89 200,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 20,0 кв.м, кадастровый номер здания: 52:43:0700009:5454, назначение здания: нежилое, площадь участка: 21,0 кв.м, кадастровый номер участка: 52:43:0700009:3145, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для размещения гаража, адрес: Нижегородская область, Перевозский район, г.Перевоз, мкр-н 2. д.3А/1, доля в праве: 100. 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 – 89 200,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Осташкина **Александра**
Сергеевича

Горина Валерия Витальевна



**Приложение. Расчетная таблица.
Единый объект оценки (помещение с занимаемым земельным участком)**

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/perevoz/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4389433231	Нижегородская обл., Перевоз, 4-й мкр-н, 16	https://nn.cian.ru/sale/commercial/242735575/
Наименование	нежилое здание с занимаемым земельным участком	нежилое здание с занимаемым земельным участком	нежилое здание с занимаемым земельным участком	нежилое здание с занимаемым земельным участком
Адрес	Нижегородская область, Перевозский район, г.Перевоз, мкр-н 2. д.3А/1,	Нижегородская обл., Перевоз	Нижегородская обл., Перевоз, 4-й мкр-н, 16	Нижегородская обл., Перевоз
<i>Цена, рублей</i>		150 000	200 000	175 000
Общая площадь зданий, кв.м	20,00	24,0	30,0	32,7
<i>Цена за 1 кв.м., рублей</i>		6 250,00	6 666,67	5 351,68
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на здание	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права, требуется оформление	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на условия финансирования на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6 250,00	6 666,67	5 351,68
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6 250,00	6 666,67	5 351,68
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6 250,00	6 666,67	5 351,68
<i>Дата действия цены</i>	27.11.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		6 250,00	6 666,67	5 351,68
<i>Тип цены</i>		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,900	0,900	0,900
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		5 625,00	6 000,00	4 817,00

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	гараж	гараж	гараж	гараж
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		5 625,00	6 000,00	4 817,00
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		5 625,00	6 000,00	4 817,00
Поправочный коэффициент на масштаб		1,05	1,12	1,14
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		5 908,83	6 694,16	5 500,81
Наличие подземного этажа	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправочный коэффициент на наличие подземного этажа		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		5 908,83	6 694,16	5 500,81
Состояние объекта	условно-удовлетворительное, пригодное для эксплуатации, отделка отсутствует	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации, отделка отсутствует	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации, отделка отсутствует	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации, отделка отсутствует
Поправочный коэффициент на состояние		0,74	0,74	0,74
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		4 367,40	4 947,86	4 065,81
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		4 367,40	4 947,86	4 065,81
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		4 367,40	4 947,86	4 065,81
Кол-во внесенных корректировок		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		1 456	1 649	1 355
Стоимость 1 кв.м единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком), рублей	4 460			
Стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком), рублей (округленно)	89 200			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	0,18			
Стоимость права собственности на земельный участок, рублей округленно	16 100			
Стоимость нежилого здания, рублей округленно	73 100			

Копии предоставленных документов

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4253385356

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:43:0700009:3145

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	52:43:0700009
Дата присвоения кадастрового номера	24.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл, р-н Перевозский, г Перевоз, мкр 2-й
Площадь, м ²	21, Декларированная площадь
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	13910.4
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для размещения индивидуальных гаражей, для размещения гаража
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	52:43:0700009:5454
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки	Осташкин Александр Сергеевич



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 04.07.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4253385356

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	52:43:0700009:3145

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Осташкин Александр Сергеевич, 09.09.1991, СНИЛС 105-474-836 54, Паспорт гражданина Российской Федерации 22 11 861635 выдан 11.07.2012, Территориальным пунктом УФМС России по Нижегородской обл. в Перевозском р-не
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 52:43:0700009:3145-52/160/2023-2, 12.04.2023
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, выдан 08.04.2023
	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 возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 04.07.2024

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	52:43:0700009:3145	
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Колбасенко Ирина Павловна, 20.01.1979
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 52-52-23/027/2009-217, 15.01.2010
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	12.04.2023, 52:43:0700009:3145-52/160/2023-1
	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 возражении 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, предоставленные 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



Лист 3 из 3

Данные актуальны на 04.07.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	52:43:0700009:5454

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	52:43:0700009
Дата присвоения кадастрового номера	03.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 52-52-23/027/2009-218
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Перевозский район, г.Перевоз, мкр-н 2, д.3А/1
Площадь, м²	20
Количество этажей, в том числе подземных	1
Год завершения строительства	1996
Год ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Назначение	Нежилое
Наименование:	гараж
Кадастровая стоимость, руб	29430
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	52:43:0700009:3145
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют



Лист 1 из 3

Данные актуальны на 04.07.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	52:43:0700009:5454
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Осташкин Александр Сергеевич

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Осташкин Александр Сергеевич, 09.09.1991, Российская Федерация, СНИЛС 105-474-836 54, Паспорт гражданина Российской Федерации 22 11 861635 выдан 11.07.2012 Территориальным пунктом УФМС России по Нижегородской обл. в Перевозском р-не Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 52:43:0700009:5454-52/160/2023-2, 12.04.2023 Документы-основания: Договор купли-продажи 08.04.2023 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 возражении 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): Колбасенко Ирина Павловна, 20.01.1979 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 52-52-23/027/2009-218, 15.01.2010 Документы-основания: Данные отсутствуют Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 12.04.2023, 52:43:0700009:5454-52/160/2023-1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без</p>
-------------------	---



Лист 2 из 3

Данные актуальны на 04.07.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	52:43:0700009:5454
Сведения о правах	<p>необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные 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



Лист 3 из 3

Данные актуальны на 04.07.2024

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/perevoz/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4389433231

кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — тр... (395) Входящие - П...

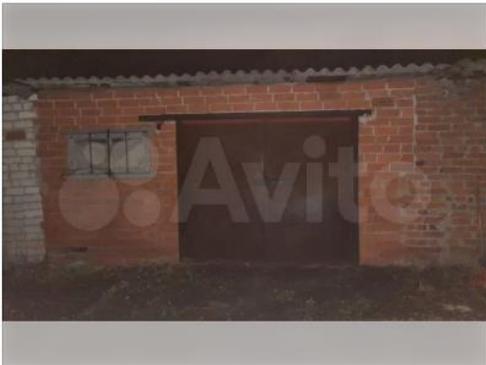
Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 24 м²

150 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




8 938 543-98-58

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Светлана
Частное лицо
На Авито с 11 октября 2024

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м² Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Нижегородская обл., Перевоз [Показать карту](#)

Описание

Продаю гараж, в 1 микрорайоне, площадь 24 кв.м. гараж и зем. участок в собственности, документы готовы. Кадастровый паспорт земельного участка и технический план здания на руках. Гараж сухой, крыша не течёт, балки перекрытий новые.

№ 43894.33231 · 10 ноября в 22:00 · 290 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 30 м²

200 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 936 545-73-58

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с 10 ноября 2024



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 30 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Нижегородская обл., Перевоз, 4-й мкр-н, 16

Показать карту

Описание

Продаю кирпичный гараж. Яма, стеллажи, разводка под электричество. Документы в порядке, всё в собственности. Торг возможен.

№ 4571467728 - 10 ноября в 23:19 - 199 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

