

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 10.04.2024 по делу № А53-47942/2023 Череватая Наталья Михайловна (Тищенко Наталья Михайловна) (05.11.1950г.р., место рожд: хут. Б-Федоровка Красносулинского р-на Ростовской обл., адрес рег: 346720, Ростовская обл, Аксайский р-н, Аксай г, Западная ул, дом № 7Б, СНТ "Газовик", участок 52, СНИЛС03197007235, ИНН 615014755412) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - 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: площадь здания: 59,1 кв.м, кадастровый номер здания: 61:18:0020201:155, назначение здания: жилое, адрес: Ростовская область, Красносулинский район, х. Большая Федоровка, ул. Советская, дом №13, доля в праве: 3/6.	149 900,00

Оценка стоимости Здание: площадь здания: 59,1 кв.м, кадастровый номер здания: 64:12:120101:1956, назначение здания: жилое, адрес: Ростовская область, Красносулинский район, х. Большая Федоровка, ул. Советская, дом №13, доля в праве: 3/6, 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 – 149 900,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Череватой Натальи Михайловны**

**Кудашева Елизавета
Владимировна**

Таблица 1 – Расчет стоимости здания.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/sinegorskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_19_sot._1305351250	https://www.avito.ru/krasnyy_sulin/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_17_sot._3448078282	https://www.avito.ru/krasnyy_sulin/doma_dachi_kottedzhi/dom_626_m_na_uchastke_20_sot._4084079703
Стоимость кв.м		700 000,00	600 000,00	790 000,00
Общая площадь, кв.м	59,1	60,00	50,00	62,60
Адрес	Ростовская область, Красносулинский район, х. Большая Федоровка, ул. Советская, дом №13	Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, Богураевское сельское поселение, хутор Чапаев, Листопадная ул.	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Владимировское сельское поселение, станица Владимировская, Юбилейная ул.	Ростовская обл., Красносулинский р-н, Пролетарское сельское поселение, с. Прохоровка, Почтовая ул., 19
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		700 000,00	600 000,00	790 000,00
Дата действия цены	05.06.2024 г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		700 000,00	600 000,00	790 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		644 000,00	552 000,00	726 800,00
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.		10 733,33	11 040,00	11 610,22
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 733,33	11 040,00	11 610,22
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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 передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 733,33	11 040,00	11 610,22

Таблица 1 – Расчет стоимости здания.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Общая площадь, кв.м	59,1	60,0	50,0	62,6
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	0,98	1,01
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 733,33	10 819,20	11 726,32
Материал стен дома	Каменные и деревянные	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 733,33	10 819,20	11 726,32
Этажность дома	1	1	1	1
Поправочный коэффициент на этажность дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 733,33	10 819,20	11 726,32
Состояние отделочных работ	Требуется проведение отделочных работ	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		0,76	0,76	0,76
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		8 157,33	8 222,59	8 912,00
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		0,603	0,603	0,603
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		4 918,87	4 958,22	5 373,94
Кол-во внесенных корректировок		4	5	5
Весовые коэффициенты		3/8	1/3	1/3
Значение, рублей		1 891,87	1 525,61	1 653,52
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	5 071,00			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	299 700,00			
Рыночная стоимость 3/6 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	149 900,00			

Копии предоставленных документов

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Адыгея
полное наименование органа регистрации прав

22.05.2024г.


№ КУВИ-001/2024-136320637

На основании запроса от 20.05.2024, поступившего на рассмотрение 20.05.2024, сообщаем, что правообладателю Череватая Наталья Михайловна; дата рождения: 05.11.1950; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6003 № 512634 от 22.01.2003 выдан: ПВС УВД Г. НОВОЧЕРКАССКА РОСТОВСКОЙ ОБЛ.; СНИЛС: 031-970-072 35., в период с 26.01.2021 по 20.05.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:


1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	61:02:0509201:246	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое	
		Местоположение:	Ростовская область, р-н Аксайский, с/т "Газовик", 52	
		Площадь:	168.7	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.10.2014	
		номер государственной регистрации:	61-61-03/101/2014-811	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи садового дома с хозпостройками и земельного участка, выдан 05.06.2007 Документ нотариально удостоверен: 05.06.2007 Газалов Алексей Владимирович 1-4899 Декларация об объекте недвижимости, выдан 25.09.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	61:02:0509201:246-61/214/2023-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:02:0509201:26
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Аксайский, Садоводческое товарищество "Газовик", участок № 52.
		Площадь:	644 +/- 9
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.07.2007
		номер государственной регистрации:	61-61-04/035/2007-336
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи садового дома с хозяйственными и земельного участка, выдан 05.06.2007 Документ нотариально удостоверен: 05.06.2007 Газалов Алексей Владимирович 1-4899
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:02:0509201:26-61/214/2023-1
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:02:0600010:13142
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
		Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, ул. Строителей, 4
		Площадь:	8853 +/- 33
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения №24 корп. 1
		дата государственной регистрации:	26.03.2020
		номер государственной регистрации:	61:02:0600010:13142-61/003/2020-505

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирных жилых зданий по улице Строителей, 4 в городе Аксае, Ростовской области, № 34-1, выдан 22.02.2019</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU61-502101-82-2019, выдан 04.12.2019, Администрация Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области</p>
			<p>Дополнительное соглашение к договору №34-1 участия в долевом строительстве многоквартирных жилых зданий по улице Строителей, 4 в городе Аксае, Ростовской области (далее- Договор) от 22.02.2019г., № 1, выдан 25.12.2019</p> <p>Акт приема-передачи, № 34-1, выдан 01.01.2020</p>
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:02:0600010:13142-61/214/2023-543
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:02:0600010:13142-61/223/2022-541
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:18:0020201:155
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Ростовская область, р-н. Красносулинский, х. Большая Федоровка, ул. Советская, д. 13
		Площадь:	59.1
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3/6
		дата государственной регистрации:	17.07.2006
		номер государственной регистрации:	61-61-23/019/2006-179
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, серия: 61АА, № 535227, выдан 20.06.2006, Органы нотариата Документ нотариально удостоверен: 20.06.2006 Литвинова Л. В. 4148
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	61:18:0020201:155-61/214/2023-1	
5	Получатель выписки		Череватая Наталья Михайловна	

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Фотографии





Копии используемой информации


https://www.avito.ru/krasnyy_sulin/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_17_sot_3448078282

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — т... (39)

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

Дом 50 м² на участке 17 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



600 000 ₽

12 000 ₽ за м²
В ипотеку от 5 112 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Платить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 474-02-79

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Катя
Частное лицо
На Авито с ноября 2021
Эквивалент: -227 кг CO₂

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3	Ремонт: косметический
Площадь дома: 50 м²	Парковка: гараж
Площадь участка: 17 сот.	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Этажей в доме: 1	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека
Материал стен: экспериментальные материалы	Расстояние до центра города: 19 км
Санузел: на улице	

Расположение

Ростовская обл., Красносулинский р-н, Владимировское сельское поселение, станция Владимировская, Юбилейная ул. Показать карту*

https://www.avito.ru/krasnyy_sulin/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_17_sot_3448078282

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — т... (3)

Описание

Продаю дом на участке 17 соток. Газ проводят, остаётся некоторая мебель. Во дворе летняя кухня (проведена вода), баня, 2 гаража, навесы, сухой подвал, хозяйственные постройки. Большой сад, виноград, огород. Рассмотрим все варианты продажи, ипотека, материнский капитал, реальному покупателю торг (не по телефону), звонить в любое время, осмотр по договорённости.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
600 000 ₽	180 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Росбанк

18,7%
5 112 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3448078282 · 2 июня в 01:25 · 420 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

600 000 ₽

12 000 ₽ за м²
В ипотеку от 5 112 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Платить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 474-02-79

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

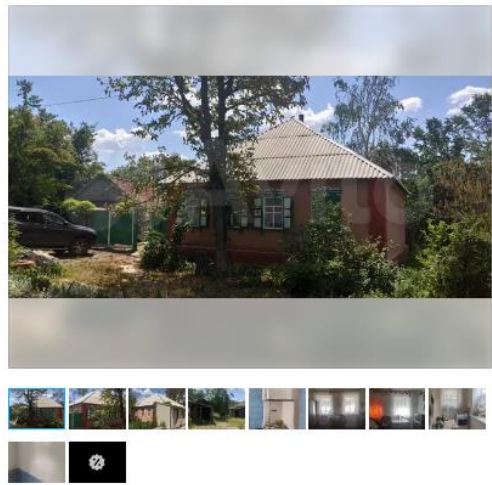
Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Катя
Частное лицо
На Авито с ноября 2021
Эквивалент: -227 кг CO₂

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

Дом 62,6 м² на участке 20 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



790 000 ₽

12 620 ₽ за м²
В ипотеку от 7 962 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 477-54-56

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MIKLE SOL
Частное лицо
На Авито с мая 2023

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4	Электричество: есть
Площадь дома: 62,6 м²	Отопление: печь
Площадь участка: 20 сот.	Водоснабжение: скважина
Этажей в доме: 1	Газ: по границе участка
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: выгребная яма
Год постройки: 1950	Парковка: гараж
Материал стен: кирпич	Инфраструктура: магазин, детский сад, школа
Санузел: в доме, на улице	Способ продажи: возможна ипотека
Ремонт: требует ремонта	Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Ростовская обл., Красносулинский р-н, Пролетарское сельское поселение, с. Прохоровка, Почтовая ул., 19

[Показать карту](#)

Описание

Участок приватизирован, все документы в полном порядке. Можно осуществлять сделку под материнский капитал. Дом в живописном, тихом и уютном месте. Рядом река и достопримечательности. Крыше - шифер, в отличном состоянии. На участке летняя кухня, небольшой гараж, хозяйственные постройки для разведения хозяйства. Во дворе колодец и скважина.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
790 000 ₽	237 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

 Банк ВТБ 17,1% 17,4% 7 962 ₽	 Росбанк 18,7% 8 626 ₽
--	--

[Перейти к анкете](#) | [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4084079703 · 3 июня в 16:26 · 308 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

790 000 ₽

12 620 ₽ за м²
В ипотеку от 7 962 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 477-54-56

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MIKLE SOL
Частное лицо
На Авито с мая 2023

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

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

Дом 60 м² на участке 19 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



700 000 ₽

11 667 ₽ за м²

В ипотеку от 7 962 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [Альфа-Банк](#)

Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 958 492-52-02

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуеместно?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

Эквивалент: -390 кг CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 60 м²

Площадь участка: 19 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Водоснабжение: колодец

Газ: по границе участка

Канализация: нет

Парковка: гараж

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Ростовская обл., Белокалитвинский р-н, Богурьевское сельское поселение, хутор Чапаев, Листопадная ул.

[Скрыть карту](#)

Описание

Продается дом, во дворе жилой флигель и летница, все хозяйственные постройки, гараж, подвал, колодец, сад, огород, рядом ручей. Место тихое. Отличное для ведения хозяйства. В флигеле 2 комнаты, утепленная веранда и пристройка - делалась специально для размещения в будущем газового оборудования. Одна комната переделана в ванную, имеется слив, в дом и флигель вода не заведена. Кроме участка при доме, есть ещё 2 огорода, один возле ручья. Печное отопление. Газ подведен к участку. Продажа или обмен на жилье в городе. Возможен торг. Прошу писать сообщения, на звонки не всегда могу ответить.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 700 000 ₽ | Первый взнос: 210 000 ₽ | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

<p>Банк ВТБ</p> <p>17,1% 17,4%</p> <p>7 962 ₽</p>	<p>Росбанк</p> <p>18,7%</p> <p>8 626 ₽</p>
--	--

[Перейти к анкете](#)

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 1305351250 - 15 мая в 16:56 - 566 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

700 000 ₽

11 667 ₽ за м²

В ипотеку от 7 962 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [Альфа-Банк](#)

Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 958 492-52-02

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуеместно?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

Эквивалент: -390 кг CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца