

Решение финансового управляющего по оценке доли жилого дома Зейская 6 от 03.06.2021г.

Доля в размере 1/5 в жилом доме, кадастровый номер 28:04:000000:958, площадью 42,8 кв.м.
адрес объекта: Амурская область, р.п. (п.г.т.) Прогресс, р.п. (п.г.т.) Новорайчихинск, ул.
Зейская, д. 6

Должник: Бучацкий Илья Владимирович (31.05.1968 г.р., м.р.: с. Дурмин Хабаровского края,
ИНН 282200034134, СНИЛС 06398236394, адрес: Амурская область, Ромненский район, с. Ромны,
ул. Ромненская, 15, кв. 2)

03.06.2021 г.

г. Благовещенск

финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Амурской области
Номер дела	A04-6014/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	22.09.2020 г
Дата назначения финансового управляющего	22.09.2020 г

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация " Национальная организация арбитражных управляющих "
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0042 от 06.12.2013
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО СК «Гелиос»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№930-0008555-04059 от 26.01.2021г. сроком действия до 25.01.2022г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	Договор о дополнительном страховании не заключался
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	-----
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	644081, г. Омск, ул. Фугенфирова 2-58

1. Объект оценки:

Доля в размере 1/5 в жилом доме, кадастровый номер 28:04:000000:958, площадью 42,8 кв.м.

2. Задание на оценку:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

При исследовании предоставленных документов и сведений приняты следующие качественные и количественные характеристики объекта исследования:

1.1. В свидетельстве о государственной регистрации права №28-28/012-28/322/001/2015-893/5, от 08.06.2015 г. записано:

Вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/5; документы-основания: договор купли-продажи жилого дома с использованием средств регионального материнского капитала от 03.06.2015; кадастровый номер: 28:04:000000:958; объект права: индивидуальный жилой дом; назначение: жилое; площадь: 42,8 кв.м.; количество этажей: 1 в том числе подземных 0; адрес объекта: Амурская область, р.п. (п.г.т.) Прогресс, р.п. (п.г.т.) Новорайчихинск, ул. Зейская, д. 6; Существуют ограничения (обременения) права: нет.

2. Определение рыночной стоимости

2.1. В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость жилого дома определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами:

2.1.1. Выбраны следующие элементы сравнения оцениваемого жилого дома с близкими аналогами и их значения:

- вид недвижимости – жилой дом;
- площадь – 42,8 кв. м.

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за октябрь-ноябрь 2020 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже жилых домов на рынке Амурской области, аналогичных оцениваемому:

Таблица 1. Описание объектов аналогов

Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Объект оценки
Вид недвижимости	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местонахождение объекта	Амурская область	Амурская область	Амурская область	Амурская область	Амурская область
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Тип продавца	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	
Дата предложения	11.2020 г.	11.2020 г.	10.2020 г.	11.2020 г.	
Назначение:	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Площадь	42 кв.м.	47,2 кв.м.	41,2 кв.м.	42,4 кв.м.	42,8 кв.м.
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	250 000	700 000	600 000	600 000	
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	

информации сайт:	o.ru/progress/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_15_sot._1920687369	to.ru/progress/doma_dachi_kottedzhedom_47.2_m_na_uchastke_12.9_sot._1992428935	to.ru/progress/doma_dachi_kottedzhedom_41.2_m_na_uchastke_15_sot._200048757	vito.ru/novobureyskiy/doma_dachi_kottedzhedom_42.4_m_na_uchastke_15_sot._1713258294	
------------------	--	--	--	--	--

2.1.3. Для определения средней цены предложения отобраны пять значений цен:

Таблица 2

Запрошенная продавцом стоимость	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Средняя цена
руб	250 000	700 000	600 000	600 000	537 500

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость нежилого помещения (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 510625 (пятьсот десять тысяч шестьсот двадцать пять) рублей.

2.2. Стоимость общей долевой собственности в размере 1/5 от прогнозируемой рыночной стоимости нежилого помещения составит: 102125 (сто две тысячи сто двадцать пять) рублей.

Приложения:

1. Выписки из ЕГРП
2. Фото-таблица

Финансовый управляющий

Кондакова И.Н.

Выписки из ЕГРП:

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Амурской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.01.2021, поступившего на рассмотрение 27.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
28 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5019408			
Кадастровый номер:	28:04:000000:958		
Номер кадастрового квартала:	28:04:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 430 30.03.1987 Министерство жилищно-коммунального хозяйства		
Адрес (местоположение):	Амурская область, рп (пгт) Прогресс, пгт Новорайчихинск, ул Зейская, д 6		
Площадь, м2:	42,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Индивидуальный жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1960		
Год завершения строительства:	1960		
Кадастровая стоимость, руб.:	438587,01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кондакова Ирина Николаевна		

полное наименование должности	подпись	иинициалы, фамилия

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5019408			
Кадастровый номер:			28:04:000000:958

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бучацкая Наталья Николаевна, 17.07.1975, с. Пригородное Белогорского района Амурской области, Российской Федерации, СНИЛС 074-579-834 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 10 11 №308091, выдан 13.08.2012, Отделением УФМС России по Амурской области в Ромненском районе
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/5 28-28/012-28/322/001/2015-893/6 08.06.2015 14:47:23
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Бучацкая Мирослава Ильинична, 24.02.2012, село Ромны Ромненский район Амурская область, Российской Федерации, СНИЛС 170-568-679 97 Свидетельство о рождении серии I-ОТ №805461, выдан 04.12.2014, отделение ЗАГС по Ромненскому району управления ЗАГС Амурской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/5 28-28/012-28/322/001/2015-893/5 08.06.2015 14:47:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Бучацкий Сергей Ильич, 26.08.2008, поселок Прогресс Амурская область, Российской Федерации, СНИЛС 157-811-951 92 Свидетельство о рождении серии I-ОТ №729294, выдан 26.07.2012, отделение ЗАГС по пгт Прогресс управления ЗАГС Амурской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/5 28-28/012-28/322/001/2015-893/4 08.06.2015 14:47:21
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Бучацкий Константин Ильич, 27.10.2007, пгт Прогресс Амурская область, Российской Федерации, СНИЛС 151-397-609 73 Свидетельство о рождении серии I-ОТ №729295, выдан 26.07.2012, отделение ЗАГС по пгт Прогресс управления ЗАГС Амурской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 1/5 28-28/012-28/322/001/2015-893/3 08.06.2015 14:47:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5019408			
Кадастровый номер:	28:04:000000:958		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.5	Бучацкий Илья	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5019408			
Кадастровый номер:		28:04:000000:958	
		Владимирович, 31.05.1968, село Дурмин район имени Лазо Хабаровского края, Российская Федерация, СНИЛС 063-982-363 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 10 11 №308540, выдан 10.06.2013, Отделение УФМС России по Амурской области в Ромненском районе Амурская область. Ромненский район, с.Ромны, ул.Ромненская, д.15, кв.2	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5 Общая долевая собственность, 1/5 28-28/012-28/322/001/2015-893/2 08.06.2015 14:47:18	
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 сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Фото-таблица:







