

Решение финансового управляющего по оценке жилого дома с земельным участком

Индивидуальный жилой дом, кадастровый номер 28:20:010941:24, площадью 37 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 28:20:010941:4, площадью 2823 кв.м. Адрес: обл. Амурская, р-н Ромненский, с. Ромны, ул. Лесная, дом 7;

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	№930-0003985-04059 от 26.01.2020 года, срок действия договора до 25.01.2021 года
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:

Индивидуальный жилой дом, кадастровый номер 28:20:010941:24, площадью 37 кв.м., с земельным участком, кадастровый номер 28:20:010941:4, площадью 2823 кв.м.

2. Задание на оценку:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

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

1.1. В Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5253/2020-54080 от 02.10.2020 г. записано:

Вид объекта недвижимости: земельный участок; Кадастровый номер: 28:20:010941:4; Виды разрешенного использования объекта недвижимости: под существующий дом и ведение личного подсобного хозяйства; Адрес: обл. Амурская, р-н Ромненский, с. Ромны, ул. Лесная, дом 7; Площадь: 2823.00 кв.м; Вид права, доля в праве: собственность; дата государственной регистрации: 31.07.2019; номер государственной регистрации: 28:20:010941:4-28/002/2019-4; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.07.2019; ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

1.2. В Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5253/2020-54080 от 02.10.2020 г. записано:

Вид объекта недвижимости: Здание; Кадастровый номер: 28:20:010941:24; Назначение объекта недвижимости: жилое; Адрес: обл. Амурская, р-н Ромненский, с. Ромны, ул. Лесная, дом 7; Площадь: 37 кв.м; Вид права, доля в праве: собственность; дата государственной регистрации: 31.07.2019; номер государственной регистрации: 28:20:010941:24-28/002/2019-4; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка, выдан 25.07.2019.

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:

- а) вид недвижимости – жилой дом с земельным участком;
- б) площадь – 37 кв. м/2823 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 с земельным участком				
Местонахождение	Амурская	Амурская	Амурская	Амурская	Амурская

объекта	область	область	область	область	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.	10.2020 г.	
Назначение:	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Площадь	37 кв.м./2500 кв.м.	32 кв.м./2700 кв.м.	36 кв.м./2700 кв.м.	28 кв.м./2500 кв.м.	29,5 кв.м./2823 кв.м.
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	610 000	550 000	700 000	550 000	
Возможность торга	Торг отсутствует	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Торг отсутствует	
Источник информации сайта:	https://www.avito.ru/raychihinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_37_m_na_uchastke_25_sot._1623001309	https://www.avito.ru/amurskaya Oblast/blagoveschensk/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_32_m_na_uchastke_27_sot._2019635417	https://www.avito.ru/amurskaya Oblast/blagoveschensk/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_27_sot._1986395037	https://www.avito.ru/amurskaya Oblast/blagoveschensk/ doma_dachi_kottedzhi/dom_28_m_na_uchastke_25_sot._1824460151	

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	610 000	550 000	700 000	550 000	602 500

2.1.4. Прогнозируемая рыночная стоимость нежилого помещения (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 572375(пятьсот семьдесят две тысячи триста семьдесят пять) рублей.

Приложения:

1. Выписки из ЕГРН
2. Фото-таблица

Финансовый управляющий

Кончакова И.Н.

Выписки из ЕГРН:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 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 22.04.2021, поступившего на рассмотрение 22.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:															
Раздел 1 Лист 1															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Здание</th> <th colspan="2">вид объекта недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Лист № 1 раздела 1</td> <td>Всего листов раздела 1: 1</td> <td>Всего разделов: 2</td> <td>Всего листов выписки: 2</td> </tr> <tr> <td>22 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-43007412</td> <td>Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">28:20:010941:24</td> </tr> </tbody> </table>				Здание		вид объекта недвижимости		Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	22 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-43007412	Кадастровый номер:	28:20:010941:24	
Здание		вид объекта недвижимости													
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2												
22 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-43007412	Кадастровый номер:	28:20:010941:24													
Номер кадастрового квартала:	28:20:010941														
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2011														
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10:240:001:01:010489040; Инвентарный номер 10:240:001:010489040; Кадастровый номер 28:20:010941:0004:10:240:001:010489040; Условный номер 28:20:010941:0004:10:240:001:010489040														
Местоположение:	Амурская область, р-н Ромненский, с. Ромны, ул. Лесная, д. 7														
Площадь:	37														
Назначение:	Жилой														
Наименование:	Жилой дом														
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0														
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1996														
Год завершения строительства:	1996														
Кадастровая стоимость, руб.:	691176.28														
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости:	28:20:010941:4														
Кадастровые номера помещений, машинно-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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Жилой дом однокомнатный. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.														
Получатель выписки:	Буцацкий Илья Владимирович														
 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Сертификат: 671109747015 М.П. 0111987-007967-019875</p> <p>Внешний вид</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;"> <p>полное наименование должности</p> </div> <div style="width: 40%;"> <p>Инициалы (фамилия, имя, отчество)</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>24.04.2021</p> </div> </div>															

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости															
Сведения о зарегистрированных правах															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Здание</th> <th colspan="2">вид объекта недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Лист № 1 раздела 2</td> <td>Всего листов раздела 2: 1</td> <td>Всего разделов: 2</td> <td>Всего листов выписки: 2</td> </tr> <tr> <td>22 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-43007412</td> <td>Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">28:20:010941:24</td> </tr> </tbody> </table>				Здание		вид объекта недвижимости		Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	22 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-43007412	Кадастровый номер:	28:20:010941:24	
Здание		вид объекта недвижимости													
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2												
22 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-43007412	Кадастровый номер:	28:20:010941:24													
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Буцацкий Илья 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, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 28:20:010941:24-28/002/2019-4 31.07.2019 13:12:42													
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют													
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано													
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют													
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют													
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют													
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют													
10	Правоприменения 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													
 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Сертификат: 671109747015 М.П. 0111987-007967-019875</p> <p>Инициалы, фамилия</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;"> <p>полное наименование должности</p> </div> <div style="width: 40%;"> <p>Специалист: Буцацкий Илья Владимирович</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>24.04.2021</p> </div> </div>															

Фото-таблица:

