

# Решение финансового управляющего по оценке недвижимого имущества

Земельный участок, назначение объекта: объекты гаражного назначения, площадью: 21.00 кв. м., расположенный по адресу: Рязанская область, р-н Спасский, г Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП, кадастровый номер: 62:20:0030104:1052.

Нежилое здание – гараж, площадью: 17.80 кв. м., расположенный по адресу: Рязанская обл., г.Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП, кадастровый номер: 62:20:0030104:209.

**Должник:** *Таницина (Кобякина) Валентина Константиновна* (19.05.1955 г.р, м.р - с. Гавриловское, Спасского района Рязанской области, адрес: Рязанская область г. Спасск, Рязанское шоссе д. 20а кв. 23, СНИЛС 06786979250, ИНН 622000081436)

**10.12.2021 г.**

**финансовый управляющий – Кондакова Ирина Николаевна**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Рязанской области
Номер дела	A54-2579/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	03.08.2021
Дата назначения финансового управляющего	03.08.2021

## 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:

Земельный участок, назначение объекта: объекты гаражного назначения, площадью: 21.00 кв. м., расположенный по адресу: Рязанская область, р-н Спасский, г Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП, кадастровый номер: 62:20:0030104:1052.

Нежилое здание – гараж, площадью: 17.80 кв. м., расположенный по адресу: Рязанская обл., г.Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП, кадастровый номер: 62:20:0030104:209.

## 2. Задание на оценку:

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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 № КУВИ-002/2021-119043096, от 08.09.2021 г. записано:

Вид объекта недвижимости: земельный участок; кадастровый номер: 62:20:0030104:1052; виды разрешенного использования объекта недвижимости: объекты гаражного назначения; адрес: Рязанская область, р-н Спасский, г Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП; Площадь: 21.00 кв. м.; Вид права, доля в праве: собственность; дата государственной регистрации: 29.05.2018; номер государственной регистрации: 62:20:0030104:1052-62/015/2018-1; основание государственной регистрации: Договор №44 купли-продажи земельного участка, выдан 20.04.2018.

Вид объекта недвижимости: здание; кадастровый номер: 62:20:0030104:209; виды разрешенного использования объекта недвижимости: нежилое; адрес: Рязанская область, р-н Спасский, г Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП; Площадь: 17.80 кв. м.; Вид права, доля в праве: собственность; дата государственной регистрации: 14.02.2007; номер государственной регистрации: 62-62-13/001/2007-221; основание государственной регистрации: Договор купли - продажи гаража, выдан 13.02.2007.

## 2. Определение рыночной стоимости

2.1. В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка определялась методом вычисления стоимости квадратного метра земли, на определённой территории:

2.1.1. Выбраны следующие элементы сравнения оцениваемого земельного участка с близкими аналогами и их значения:

- а) вид недвижимости – гараж с земельным участком;
- б) виды разрешенного использования объекта недвижимости - объекты гаражного назначения.
- в) местонахождение – Рязанская область

2.1.2. В результате анализа публикаций объявлений о продаже за 2021 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка из 4 предложений о продаже земельных участков на рынке Рязанской области, аналогичных оцениваемому:

Таблица 1. Описание объектов аналогов

Фактор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Объект оценки
Вид недвижимости	гараж с земельным участком				
Местонахождение объекта	Спасск - Рязанский	Спасск - Рязанский	Спасск - Рязанский	Рязанская область	Спасск - Рязанский
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	

Тип продавца	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	физическое лицо	
Дата предложения	10.2021	10.2021	09.2021	09.2021	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	объекты гаражного назначения	объекты гаражного назначения	объекты гаражного назначения	объекты гаражного назначения	объекты гаражного назначения
Площадь	30 кв.м.	28 кв.м.	24 кв.м.	19 кв.м.	17.80 кв.м.
Запрошенная продавцом стоимость, руб.	170 000	160 000	200 000	200 000	
Возможность торга	Сведения отсутствуют	Возможен торг	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	
Источник информации сайт:	<a href="https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2161166000">https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2161166000</a>	<a href="https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2073514362">https://www.avito.ru/spassk-ryazanskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_2073514362</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyazan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1982040286">https://www.avito.ru/tyazan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1982040286</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyazan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_2211134047">https://www.avito.ru/tyazan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_2211134047</a>	
Среднерыночная стоимость 1 кв.м.	5666,67	5714,28	8333,33	10 526,31	7560,14

2.1.3. Для определения средней цены предложения отобраны пять значений цен за 1 кв.м.:

Таблица 2

Запрошенная продавцом стоимость	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Средняя цена
руб	5666,67	5174,28	8333,33	10 526,31	7560,15

2.1.4. Для определения средней цены предложения земельного участка с гаражом площадью 17.80 кв.м., учитывая среднюю стоимость 1 кв.м. – общая средняя цена составляет 134 570,67 рублей.

2.1.5. Прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка с гаражом (цена покупки) может быть скорректирована с учетом уторговывания и составит около 95% цены предложения, а именно: 127 842,14 (сто двадцать семь тысяч восемьсот сорок два) рубля.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН
2. Фото-таблица

Финансовый управляющий  
Выписка из ЕГРН:

Кондакова И.Н.

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата 08.09.2021

№ КУВИ-002/2021-119043096

На основании запроса от  
2021-09-08 г., поступившего на  
рассмотрение  
2021-09-08 г.,  
сообщаем, что правообладателю

Таницына Валентина Константиновна; дата рождения: 19.05.1955; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6101 № 353744 от 12.02.2002 выдан: Спасским РОВД Рязанской области; СНИЛС: 067-869-792 50; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Кобякина Валентина Константиновна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: . в период с 01.01.2018

принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:20:0030104:1052
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	объекты гаражного назначения
	площадь объекта:	21.00 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, р-н Спасский, г Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.05.2018
	номер государственной регистрации:	62:20:0030104:1052-62/015/2018-1
	основание государственной регистрации:	Договор №44 купли-продажи земельного участка, выдан 20.04.2018
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:20:0030102:522
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	42.10 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Рязанская область, р-н Спасский, г Спасск-Рязанский, ул Рязанское шоссе, д 20а, кв 23
2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
	дата государственной регистрации:	17.07.2002
	номер государственной регистрации:	62-01/20-222/2002-571
	основание государственной регистрации:	Договор №96 безвозмездной передачи жилого помещения в собственность граждан, выдан 04.07.2002
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	62:20:0030104:209
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	17.80 кв. м.
	адрес (местоположение) объекта:	Рязанская обл., г Спасск-Рязанский, блок №2 в районе АТП
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.02.2007
	номер государственной регистрации:	62-62-13/001/2007-221
	основание государственной регистрации:	Договор купли - продажи гаража, выдан 13.02.2007

3.3. | Ограничение (обременение) права: | не зарегистрировано

Выписка выдана: Кондакова Ирина Николаевна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Управление Росреестра по Костромской области;  
Управление Росреестра по Республике Адыгея;  
Управление Росреестра по Курганской области;  
Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу;  
Управление Росреестра по Республике Алтай;  
Управление Росреестра по Курской области;  
Управление Росреестра по Республике Бурятия;  
Управление Росреестра по Ленинградской области;  
Управление Росреестра по Республике Башкортостан;  
Управление Росреестра по Липецкой области;  
Управление Росреестра по Республике Дагестан;  
Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу;  
Управление Росреестра по Республике Ингушетия;  
Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике;  
Управление Росреестра по Республике Калмыкия;  
Управление Росреестра по Караачево-Черкесской Республике;  
Комитет по государственной регистрации права и кадастру Республики Крым;  
Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя;  
Управление Росреестра по Московской области;  
Управление Росреестра по Мурманской области;  
Управление Росреестра по Нижегородской области;  
Управление Росреестра по Республике Карелия;  
Управление Росреестра по Новосибирской области;  
Управление Росреестра по Республике Коми;  
Управление Росреестра по Омской области;  
Управление Росреестра по Республике Марий Эл;  
Управление Росреестра по Оренбургской области;  
Управление Росреестра по Республике Мордовия;  
Управление Росреестра по Орловской области;  
Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия);  
Управление Росреестра по Пензенской области;  
Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания;  
Управление Росреестра по Пермскому краю;  
Управление Росреестра по Республике Татарстан;  
Управление Росреестра по Республике Тыва;  
Управление Росреестра по Ульяновской Республике;  
Управление Росреестра по Республике Хакасия;  
Управление Росреестра по Новосибирской области;  
Управление Росреестра по Чувашской Республике;  
Управление Росреестра по Ростовской области;  
Управление Росреестра по Рязанской области;  
Управление Росреестра по Самарской области;  
Управление Росреестра по Чеченской Республике;  
Управление Росреестра по Саратовской области;  
Управление Росреестра по Чувашской Республике;  
Управление Росреестра по Сахалинской области;  
Управление Росреестра по Алтайскому краю;  
Управление Росреестра по Свердловской области;  
Управление Росреестра по Краснодарскому краю;  
Управление Росреестра по Смоленской области;  
Управление Росреестра по Красногорскому краю;  
Управление Росреестра по Тамбовской области;  
Управление Росреестра по Приморскому краю;  
Управление Росреестра по Тверской области;  
Управление Росреестра по Ставропольскому краю;  
Управление Росреестра по Хабаровскому краю;  
Управление Росреестра по Амурской области;  
Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу;  
Управление Росреестра по Томской области;  
Управление Росреестра по Тульской области;  
Управление Росреестра по Тюменской области;  
Управление Росреестра по Ульяновской области;  
Управление Росреестра по Астраханской области;  
Управление Росреестра по Челябинской области;  
Управление Росреестра по Белгородской области;  
Управление Росреестра по Забайкальскому краю;  
Управление Росреестра по Брянской области;  
Управление Росреестра по Ярославской области;  
Управление Росреестра по Владимирской области;  
Управление Росреестра по Москве;  
Управление Росреестра по Волгоградской области;  
Управление Росреестра по Санкт-Петербургу;  
Управление Росреестра по Вологодской области;  
Управление Росреестра по Еврейской автономной области;  
Управление Росреестра по Воронежской области;  
Управление Росреестра по Ивановской области;  
Управление Росреестра по Иркутской области;  
Управление Росреестра по Калининградской области;  
Управление Росреестра по Калужской области;  
Управление Росреестра по Камчатскому краю;  
Управление Росреестра по Кемеровской области;  
Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре;  
Управление Росреестра по Кировской области;

Фото-таблица:







