

Решение об оценке имущества

г. Саранск

«17» июля 2024 г.

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 04.04.2024г. по делу № А43-5120/2022 в отношении гражданина Плотникова О.В. (03.07.1968 г.р., ИНН 772025813943, СНИЛС 018-895-561 03, адрес: г.Нижний Новгород, ул.Краснозвездная, д.7а, кв.13), прекращена процедура реструктуризации долгов гражданина, Плотников О.В. признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Насакин О.Е. (ИНН 132605639454, СНИЛС 15125132009), член Ассоциации СРО "ЦААУ" (ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523, адрес: 119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1).

Финансовый управляющий Насакин О.Е. в соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", произвел оценку нижеследующего имущества, принадлежавшего Должнику:

№ п/п	Наименование	Стоимость (руб.)
1.	Земельный участок, площадь 135+-4 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0112008:2779 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Ленина, участок № 63в.	95 956,00
2	Земельный участок, площадь 100 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0112008:309, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Карла Маркса, дом 91.	1 746 943,00
	Здание, площадь 89,6 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0112008:2047, Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Теньгушево, ул. Карла Маркса, д. 91	
3	Земельный участок, площадь 312+-6 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0112008:2651. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Ленина, д. 131 к.	221 764,00
4	Здание, площадь 418,8 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0112007:2153. Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Теньгушево, ул. Социалистическая, д. 124	6 357 610,00
5	Здание, площадь 48,4 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0112007:3062. Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Теньгушево, ул. Рабочая, д. 19А	686 904,00
6	Помещение, площадь 34,4 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0112007:3294 Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Ленина, д. 102	365 863,00
7	Земельный участок, площадь 1900 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0211004:359 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	564 730,00

	Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Веденяпино, ул. Соболевка № 23.	
	Здание (жилое), площадь 59,4 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0211004:275 Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Веденяпино, ул. Соболевка, д. 23	
8	Земельный участок, площадь 3000 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0211004:145 Местооположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Веденяпино, ул. Соболевка.	463 615,00
	Здание (жилое), площадь 42,6 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0211004:266 Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Веденяпино, ул. Соболевка, д. 62	
9	Здание, площадь 48,7 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0211004:351 Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Веденяпино, ул. Поповка, д. 1а	595 984,00
10	Здание, площадь 40,5 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0103005:117 Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, д. Телимерки, ул. Центральная, д. 51	489 373,00
11	Здание, площадь 39,8 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0107001:120 Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, д. Баево, ул. Центральная, д. 9б	480 915,00
12	Здание, площадь 48,1 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0210003:162 Республика Мордовия, Теньгушевский район, д. Нагорная, ул. Центральная, д. 46 б	896 762,00
13	Здание, площадь 73,5 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0107004:461 Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Нароватово, ул. Садовая, д. 17	1 525 419,00
14	Здание, площадь 456,7 кв.м., кадастровый (условный) номер: 13:20:0315002:13 Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Шокша, ул. Верхняя, д. 1	3 490 995,00
	Итого:	17 982 833,00

Расчет стоимости:

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При определении рыночной стоимости объекта оценки используется следующая информация:

- цены из справочно-аналитических изданий.
- цены с интернет-сайтов;
- аукционные цены;
- цены сделок купли-продажи;

Принцип данного подхода состоит в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа цен предложения и цен спроса на объекты, идентичные объектам оценки, сложившиеся на потребительском рынке на дату проведения оценки. Источником необходимой информации послужили периодические издания, газеты, ресурсы сети интернет, сайт: www.avito.ru; - освещающие ценовую конъюнктуру на рынке недвижимости на дату проведения оценки.

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объектов оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объектов оценки на дату ее проведения.

Кадастровая стоимость – стоимость налогооблагаемая, определяемая методами массовой оценки и потому имеющая ограниченную точность. Поэтому традиционно она воспринимается как некий утилитарный показатель, применяемый только в строго ограниченном перечне случаев, предусмотренных законом для расчета налогов, арендной платы, административных штрафов и пр.

Именно в связи с этой ограниченной точностью существует процедура оспаривания кадастровой стоимости, в рамках которой устанавливается рыночная стоимость, как универсальный денежный эквивалент, чтобы пересмотреть кадастровую стоимость объекта. Установление рыночной стоимости компенсирует недостатки массовой оценки и нацелено на уточнение кадастровой стоимости.

Однако, если собственник не оспорил кадастровую стоимость, значит посчитал её соответствующей рыночной. В конечном итоге, именно собственнику лучше всего известно, сколько стоит его объект. Поэтому, если он не инициировал оспаривание, то значение кадастровой стоимости признано им более-менее обоснованным.

Основание достоверности кадастровой стоимости состоит и в том, что кадастровая стоимость определяется государством в противовес частным оценщикам и экспертам, кадастровая стоимость опирается на гораздо больший массив рыночной информации, использованной бюджетным учреждением в ходе кадастровой оценки, кадастровая стоимость внесена в ЕГРН, и по мнению финансового управляющего действует принцип публичной достоверности реестра.

Объект оценки №1

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112008:2779 составляет 95955,30 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №1 составляет (окр.) - 95956,00 руб.

Объект оценки №2

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112008:309 составляет 8526.78 руб.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0112008:2047 составляет 1738416.18 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №2 составляет (окр.) – 1746943,00 руб.

Объект оценки №3

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:20:0112008:2651 составляет 221763.36 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №3 составляет (окр.) - 221764,00 руб.

Объект оценки №4

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0112007:2153 составляет 6357609,68 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №4 составляет (окр.) – 6357610,00 руб.

Объект оценки №5

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0112007:3062 составляет 686903,27 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №5 составляет (окр.) – 686904,00 руб.

Объект оценки №6

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером 13:20:0112007:3294 составляет 365862,56 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №6 составляет (окр.) – 365863,00 руб.

Объект оценки №7

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:20:0211004:359 составляет 68005,99 руб.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0211004:275 составляет 496723,80 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №7 составляет (окр.) – 564730,00 руб.

Объект оценки №8

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 13:20:0211004:145 составляет 107377,88 руб.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0211004:266 составляет 356236,26 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №8 составляет (окр.) – 463615,00 руб.

Объект оценки №9

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0211004:351 составляет 595983,21 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №9 составляет (окр.) – 595984,00 руб.

Объект оценки №10

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0103005:117 составляет 489372,73 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №10 составляет (окр.) – 489373,00 руб.

Объект оценки №11

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0107001:120 составляет 480914,44 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №11 составляет (окр.) – 480915,00 руб.

Объект оценки №12

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0210003:162 составляет 896761,33 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №12 составляет (окр.) – 896762,00 руб.

Объект оценки №13

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0107004:461 составляет 1525418,98 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №13 составляет (окр.) – 1525419,00 руб.

Объект оценки №14

В связи с отсутствием на рынке недвижимости должного количества прямых аналогов объекта оценки, финансовым управляющим для расчета стоимости принята кадастровая стоимость объекта оценки на дату ее проведения.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме «online» кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 13:20:0315002:13 составляет 3490994,11 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки №14 составляет (окр.) – 3490995,00 руб.

Приложения, подтверждающие кадастровую стоимость имущества:

1. Справочная информация по объектам недвижимости на 17л.

Финансовый управляющий



О.Е. Насакин

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0112008:2779

Дата присвоения кадастрового номера

12.05.2017

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Ленина, участок № 63в

Площадь, кв.м

135

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

для размещения магазина

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

95955.30

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

01.12.2022



Актуально

Кадастровый номер

13:20:0112008:309

Дата присвоения кадастрового номера

04.12.2002

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Карла Маркса, дом 91

Площадь, кв.м

100

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

8526.78

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

03.12.2022



Кадастровый номер

13:20:0112008:2047

Дата присвоения кадастрового номера

28.06.2012

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Теньгушево, ул. Карла Маркса, д. 91

Площадь, кв.м

89.6

Назначение

Нежилое

Количество этажей

2

Материал наружных стен

Кирпичные

Год завершения строительства

1913

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

1738416.18

Дата определения

01.01.2023

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0112008:2651

Дата присвоения кадастрового номера

21.04.2015

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Ленина, д. 131 к

Площадь, кв.м

312

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

для производственных целей, вспомогательный вид разрешенного использования- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью 150 кв.м.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

221763.36

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

10.12.2022



Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0112007:2153

Дата присвоения кадастрового номера

28.06.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Теньгушево, ул. Социалистическая, д. 124

Площадь, кв.м

418.8

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Кирпичные

Год завершения строительства

1983

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

6357609.68

Дата определения

01.01.2023

Кадастровый номер

13:20:0112007:3062

Дата присвоения кадастрового номера

13.01.2015

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Теньгушево, ул. Рабочая, д. 19А

Площадь, кв.м

48.4

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Деревянные

Год ввода в эксплуатацию

2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

686903.27

Дата определения

01.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0112007:3294

Дата присвоения кадастрового номера

06.10.2016

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Теньгушево, ул. Ленина, д. 102

Площадь, кв.м

34.4

Назначение

Нежилое

Этаж

1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

365862.56

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0211004:359

Дата присвоения кадастрового номера

21.04.2014

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Веденяпино, ул. Соболевка № 23

Площадь, кв.м

1900

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

68005.99

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

13.12.2022

Кадастровый номер

13:20:0211004:275

Дата присвоения кадастрового номера

28.06.2012

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Веденяпино, ул. Соболевка, д. 23

Площадь, кв.м

59.4

Назначение

Жилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Рубленые

Год завершения строительства

1980

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

496723.80

Дата определения

01.01.2023

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0211004:145

Дата присвоения кадастрового номера

14.05.1992

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Веденяпино, ул. Соболевка

Площадь, кв.м

3000

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

107377.88

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

13.12.2022



Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0211004:266

Дата присвоения кадастрового номера

28.06.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Веденяпино, ул. Соболевка, д. 62

Площадь, кв.м

42.6

Назначение

Жилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Рубленые

Год завершения строительства

1967

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

356236.26

Дата определения

01.01.2023

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0211004:351

Дата присвоения кадастрового номера

18.10.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Веденяпино, ул. Поповка, д. 1а

Площадь, кв.м

48.7

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Деревянные

Год ввода в эксплуатацию

2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

595983.21

Дата определения

01.01.2023

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0103005:117

Дата присвоения кадастрового номера

07.12.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, муниципальный район Теньгушевский, сельское поселение Теньгушевское, деревня Телимерки, улица Центральная, здание 51

Площадь, кв.м

40.5

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Деревянные

Год завершения строительства

2012

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

489372.73

Дата определения

Кадастровый номер

13:20:0107001:120

Дата присвоения кадастрового номера

07.12.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, д. Баево, ул. Центральная, д. 9б

Площадь, кв.м

39.8

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Деревянные

Год завершения строительства

2012

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

480914.44

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

18.11.2023

Кадастровый номер

13:20:0210003:162

Дата присвоения кадастрового номера

19.02.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, д. Нагорная, ул. Центральная, д. 46 б

Площадь, кв.м

48.1

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Смешанные

Год ввода в эксплуатацию

2012

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

896761.33

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

17.11.2023



Актуально

Кадастровый номер

13:20:0107004:461

Дата присвоения кадастрового номера

23.05.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, р-н. Теньгушевский, с. Нароватово, ул. Садовая, д. 17

Площадь, кв.м

73.5

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Кирпичные

Год ввода в эксплуатацию

2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

1525418.98

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

13:20:0315002:13

Дата присвоения кадастрового номера

20.02.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Республика Мордовия, Теньгушевский район, с. Шокша, ул. Верхняя, д. 1

Площадь, кв.м

456.7

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

3490994.11

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

23.11.2023