

Финансовый управляющий имуществом Коваленко Николая Федоровича  
Бобров Максим Васильевич  
адрес для корреспонденции: 660022, г. Красноярск, а/я 26519  
e-mail: au\_bobrovmv@mail.ru  
Дело № А33-16301/2019

**Решение финансового управляющего №3/ЗД  
об определении средней рыночной стоимости  
имущества принадлежащего  
КОВАЛЕНКО НИКОЛАЮ ФЕДОРОВИЧУ**  
по состоянию на «27» октября 2021 года

в отношении объекта:

здание с кадастровым номером 24.04.4001001:1636, площадью 339,9 кв.м., адрес:  
Красноярский край, Березовский район, СПО "Загорье", уч. 25, поле 1, расположенное на  
земельном участке с кадастровым номером 24:04:4001001:1511, площадью 6094 кв.м., адрес:  
местоположение установлено относительно ориентира расположенного в границах участка.  
Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, район Березовский, СПО "Загорье", уч. 25,  
поле 1, в районе урочища "Торгашино"

г. Красноярск  
2021г.

### Сведения о должнике

Ф.И.О. Гражданина	Коваленко Николай Федорович
Ф.И.О. Гражданина (если менялось, до изменения)	-
Дата рождения	07.11.1953
Место рождения	уроженец гор. Авдеевка Донецкой области
Место жительства согласно документам о регистрации	660001, г. Красноярск, ул. Ленина, д. 112, кв. 37
ИНН (при наличии)	246002834564
СНИЛС	032-232-215 86

### Сведения об арбитражном управляющем

Ф.И.О. арбитражного управляющего	Бобров Максим Васильевич
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	660022, г. Красноярск, а/я 26519
ИНН	220402087560
СНИЛС	041-822-922 37
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (САУ «СРО «ДЕЛО»)
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0019 от 02.12.2003 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховая компания «ТИТ»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ УБК_6977/АУ-2020 от 30.04.2021 с 30.04.2021 по 29.04.2022
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	-
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	-
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	660022, г. Красноярск, а/я 26519

### Сведения об исследуемом имуществе

№ п/п	Кадастровый номер	Назначение объекта недвижимости	Адрес	Площадь	Дата регистрации права собственности	Обременения
1	24.04.4001001:1636	здание	Красноярский край, Березовский район, СПО "Загорье", уч. 25, поле 1	339,9	09.04.2007	обеспечен залогом банка ТААТА (АО) Арест

## **Основание принятия решения арбитражным управляющим об определении средней рыночной стоимости имущества, принадлежащего Коваленко Н.Ф.**

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 05.12.2019г. по делу № А33-16301/2019 Коваленко Николай Федорович (07.11.1953 г.р., уроженец гор. Авдеевка Донецкой области, ИНН 246002834564, зарегистрированный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ленина, д. 112, кв. 37), признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 30.06.2020 по делу № А33-16301-8/2019 финансовым управляющим должником Коваленко Николаем Федоровичем утвержден арбитражный управляющий Бобров Максим Васильевич.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина, и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В части 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве определено, что оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

При проведении оценки финансовый управляющий руководствуется рыночными ценами и стандартами оценки.

Имущество должника должно быть реализовано по наиболее высокой цене (статья 139 Закона о банкротстве).

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

Финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем сравнительного анализа рыночных цен, на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена среднерыночная стоимость следующего имущества должника: здание с кадастровым номером 24.04.4001001:1636, площадью 339,9 кв.м., адрес: Красноярский край, Березовский район, СПО "Загорье", уч. 25, поле 1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 24:04:4001001:1511, площадью 6094 кв.м., адрес: местоположение установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, район Березовский, СПО "Загорье", уч. 25, поле 1, в районе урочища "Торгашино"

Исследуемый объект обременен залогом в пользу банка ТААТТА (АО) на основании определения Арбитражного суда Красноярского края от 12.08.2019 по делу №А33-16301/2019.

Сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами:

В таблице ниже представлены рыночные данные о предложении к продаже домов на земельных участках, аналогичных исследуемому и расчеты стоимости жилого дома.

Элементы сравнения	Земельный участок с домом	Земельный участок с домом		Земельный участок с домом
Источник		<a href="https://onrealty.ru/dnt-liubimoe/kupit-dom/16010759">https://onrealty.ru/dnt-liubimoe/kupit-dom/16010759</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7569528579313304326/">https://realty.yandex.ru/offer/7569528579313304326/</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/251533228/">https://dom.mirkvartir.ru/251533228/</a>
Условия прод./предлож.		Предложение	Предложение	Предложение
Время прд./предлож.		фев. 2021	фев. 2021	фев. 2021
Права собственности		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирован.		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение	Красноярский край, Березовский район, спон «Загорье», уч. 25, поле 1 в районе урочища «Торгашино»	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Зя Камчатская	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Седова	Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Зя Таймырская
Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	ведение садоводства	ведение садоводства	ведение садоводства	ведение садоводства
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Доступные коммуникации	электросети	электросети	электросети	электросети
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь , кв.м	6094	1400	1700	1700
Цена рублей		6 000 000	6 500 000	16 300 000
Площадь дома	339,9	78,9	255	240
Цена за 1 кв.м. руб. без учета земли		62679,61	20468,39	62581,00
корр. на торг 5%		59545,62	19444,97	59451,95
Значение				
Стоимость ср. за кв. м.		46147,51		
Цена рублей за объект	<b>15 685 538,64</b>			
Цена рублей за объект (округленно)	<b>15 685 000,00</b>			

В результате проведенного сравнительного анализа среднерыночной стоимости исследуемого объекта, в сравнении с имеющими схожие характеристики аналогами, выставляемыми на продажу, финансовым управляющим принято решение об определении следующей стоимости имущества должника:

Стоимость жилого дома, расположенного по адресу: Красноярский край, Березовский р-он, спо «Загорье», уч. 25, поле 1, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет (округленно):

**15 685 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей**

Финансовый управляющий



Бобров М.В.

Приложение № 1 к  
РЕШЕНИЮ  
об оценке имущества гражданина  
(здание с кадастровым номером 24.04.4001001:1636)

Коваленко Николая Федоровича

*Аналоги используемые в расчетах:*

[https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_78.9\\_m\\_na\\_uchastke\\_14\\_sot\\_12\\_81141849](https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_78.9_m_na_uchastke_14_sot_12_81141849)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a house. The main title is "Дом 78.9 м² на участке 14 сот." (House 78.9 m² on a 14-sot plot). The price is listed as 6 000 000 Р. The listing includes a large photo of a white house with a gabled roof, a smaller photo of the interior, and a gallery of images. The seller's name is "Дмитрий Частное лицо" (Dmitry, Individual). The listing is dated "На Авито с июня 2018" (On Avito since June 2018) and "Завезено 2 объявления" (2 announcements imported). The listing ID is "№ 128114849" and it has "3321 (+)" views. The browser's address bar shows the URL: "https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_78.9\_m\_na\_uchastke\_14\_sot\_12\_81141849". The Windows taskbar at the bottom shows the search bar and system tray with the date "20.05.2021".

[https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma\\_dachi\\_kottedzh/kottedzh\\_240\\_m\\_na\\_uchastke\\_17\\_sot\\_2130891402](https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_240_m_na_uchastke_17_sot_2130891402)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a cottage. The main title is "Коттедж 240 м² на участке 17 сот." (Cottage 240 m² on a 17-sot plot). The price is listed as 16 300 000 Р. The listing includes a large photo of a large house with a gabled roof, a smaller photo of the interior, and a gallery of images. The seller's name is "Александр Частное лицо" (Alexander, Individual). The listing is dated "На Авито с октября 2018" (On Avito since October 2018) and "Завезено 3 объявления" (3 announcements imported). The listing ID is "№ 2130891402" and it has "3420 (+)" views. The browser's address bar shows the URL: "https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma\_dachi\_kottedzhi/kottedzh\_240\_m\_na\_uchastke\_17\_sot\_2130891402". The Windows taskbar at the bottom shows the search bar and system tray with the date "20.05.2021".

[https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_255\\_m\\_na\\_uchastke\\_17\\_sot.1731052955](https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_255_m_na_uchastke_17_sot.1731052955)

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Avito website. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_255\\_m\\_na\\_uchastke\\_17\\_sot.1731052955](https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_255_m_na_uchastke_17_sot.1731052955). The page title is "Дом 255 м² на участке 17 сот." (House 255 m² on a 17-acre plot). The price is listed as 6 500 000 ₽. The listing includes a main image of a two-story house with a gabled roof and a smaller image showing the interior. Below the main image, there are several smaller images showing different views of the property. The text on the page provides details about the house, including its location in Krasnoyarsk, the area of the plot (17 сот.), and the distance to the city center (16 km). The material of the walls is listed as wood (брус). The listing also includes a contact number (№ 1131042946) and a note about the seller's location (Krasnoyarsk region, Babayevskiy district, Kuznetsovskaya settlement). The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, a search bar, and various application icons. The system tray in the bottom right corner displays the date and time: 20.05.2021, 13:04.

Дом 255 м² на участке 17 сот.

6 500 000 ₽

Платит наличными, под залог. Оформить в Токанов. Подробнее

Позвать на просмотр  
7 824 просмотра

Написать сообщение

Милосердие Уразаева  
Девчато  
На Avito с марта 2012 г.

Подписаться на продавца

Сопровождение  
Свободна

№ 1131042946, (0) 255 146

Красноярский край, Бабайевский р-н, д. Кузнецово, Солнечная

Площадь дома: 255 м²  
Площадь участка: 17 сот.  
Расстояние до города: 16 км

Материал стен: брус  
Вид объекта: дома  
Этажей в доме: 2

Внимание, опрос!

Только 4 вопроса, ответить займет 30 секунд