

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 04.04.2024 по делу № А53-6740/2024 Ковалев Максим Александрович (15.08.1995г.р., место рожд: гор. Шахты Ростовской обл., адрес рег: 346528, Ростовская обл, Шахты г, Омский пер, дом № 44, СНИЛС15745050061, ИНН 615526252411) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Здание: площадь здания: 51,5 кв.м, кадастровый номер здания: 61:59:0010419:138, назначение здания: жилое, адрес: Ростовская область, г. Шахты, ул. Шурфовая, дом №14-а, доля в праве: 1/16	132 500,00

Оценка стоимости Здание: площадь здания: 51,5 кв.м, кадастровый номер здания: 61:59:0010419:138, назначение здания: жилое, адрес: Ростовская область, г. Шахты, ул. Шурфовая, дом №14-а, доля в праве: 1/16 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 132 500,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Ковалева **Максима**
Александровича

Кудашева Елизавета
Владимировна

Приложение. Расчетная таблица.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/shahty/doma_dach_i_kottedzhi/dom_621_m_na_uchastke_51_sot_3748824887	https://www.avito.ru/shahty/doma_dach_i_kottedzhi/dom_85_m_na_uchastke_8_8_sot_3623141585	https://www.avito.ru/shahty/doma_dach_i_kottedzhi/dom_522_m_na_uchastke_6_sot_3052520731
Стоимость кв.м		2 600 000,00	3 700 000,00	2 450 000,00
Общая площадь, кв.м	51,5	62,1	85	52,2
Адрес	Ростовская область, г. Шахты, ул. Шурфовая, дом №14-а	Ростовская обл., Шахты, ул. Достоевского	Шахты, ул. Орджоникидзе, 161	Ростовская обл., Шахты, пер. Гастелло
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>2 600 000,00</i>	<i>3 700 000,00</i>	<i>2 450 000,00</i>
Дата действия цены	22.04.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>2 600 000,00</i>	<i>3 700 000,00</i>	<i>2 450 000,00</i>
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,90	0,90	0,90
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		<i>2 340 000,00</i>	<i>3 330 000,00</i>	<i>2 205 000,00</i>
<i>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</i>		<i>37 681,16</i>	<i>39 176,47</i>	<i>42 241,38</i>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>	<i>Оплата немедленно и в полном объеме</i>
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>37 681,16</i>	<i>39 176,47</i>	<i>42 241,38</i>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>37 681,16</i>	<i>39 176,47</i>	<i>42 241,38</i>
Общая площадь, кв.м	51,5	62,1	85,0	52,2
Поправочный коэффициент на масштаб		1,03	1,07	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>38 811,59</i>	<i>41 918,82</i>	<i>42 241,38</i>
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>38 811,59</i>	<i>41 918,82</i>	<i>42 241,38</i>
Состояние отделочных работ	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>38 811,59</i>	<i>41 918,82</i>	<i>42 241,38</i>
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		<i>38 811,59</i>	<i>41 918,82</i>	<i>42 241,38</i>
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		3	3	2
Весовые коэффициенты		2/7	2/7	3/7
Значение, рублей		11 089,03	11 976,81	18 103,45
Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м	41 169,28			
Рыночная стоимость жилого здания руб. (округл.)	2 120 200,00			
Рыночная стоимость 1/16 доли в праве общей долевой собственности на жилое здание, руб. (округл.)	132 500,00			

Копии предоставленных документов



Фотографии





Копии используемой информации

🔒 https://www.avito.ru/shahty/doma_dachi_kottedzhi/dom_621_m_na_uchastke_51_sot_3748824887

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 62,1 м² на участке 5,1 сот.

[♥ Добавить в избранное](#)
[⚙ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

2 600 000 Р ▾

41 868 Р за м²
 В ипотеку от 29 879 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решение [Avito.ru](#)
 Купить в рассрочку с кредиткой
 Тинькофф, Платинум, Подробнее

8 958 476-16-26

Рассчитать ипотеку

АН"V-Prioritet"
 Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4
 Площадь дома: 62,1 м²
 Площадь участка: 5,1 сот.
 Этажей в доме: 1
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
 Материал стен: кирпич
 Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: требует ремонта
 Парковка: гараж
 Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
 Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
 Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Ростовская обл., Шахты, ул. Достоевского [Показать карту](#)

🔒 https://www.avito.ru/shahty/doma_dachi_kottedzhi/dom_621_m_na_uchastke_51_sot_3748824887

Описание

ЮЖНАЯ. Продается дом 62,1 кв.м. на участке 5,1 соток.
 В доме: 4 смежные комнаты, кухня, туалет, металлопластиковые окна.
 Отопление - газовый напольный котел, водогрейка, вода идет с хорошим напором. К дому подведена центральная канализация.
 Район с хорошо развитой инфраструктурой.
 Полное юридическое сопровождение до окончания сделки.
 Рассмотрим любую форму оплаты.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 600 000 Р ×
 Первый взнос: 520 000 Р ×
 Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

СберБанк

16,6%
 29 879 Р

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3748824887 · 30 января в 20:41 · 621 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

2 600 000 Р ▾

41 868 Р за м²
 В ипотеку от 29 879 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решение [Avito.ru](#)
 Купить в рассрочку с кредиткой
 Тинькофф, Платинум, Подробнее

8 958 476-16-26

Рассчитать ипотеку

АН"V-Prioritet"
 Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Дом 85 м² на участке 8,8 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 85 м²
Площадь участка: 8,8 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич
Коммуникации: электричество
Ремонт: косметический
Парковка: нет
Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Шахты, ул. Орджоникидзе, 161

Показать карту

3 700 000 ₽

43 529 ₽ за м²

В ипотеку от 42 520 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решение **авито**
Купить в рассрочку с кредитной
Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 430-86-72

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Черника

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александра

АН Черника

Дом 41 м² на участке
5,7 сот.
2 700 000 ₽

Дом 78 м² на участке
5 сот.
4 000 000 ₽

Описание

id:559.

**ПОСЕЛОК НЕЖДАНАЯ
ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! ПРЕКРАСНЫЙ ДОМ С БОЛЬШИМ УЧАСТКОМ
ПО ОТЛИЧНОЙ ЦЕНЕ!!!**

В продаже капитальный, кирпичный, теплый, чистый, уютный дом на высоком фундаменте, площадь 85 кв.м (из них 68 кв.м - жилая площадь) на участке 8,8 сот. В доме четыре просторные комнаты в жилом состоянии: 2 изолированные спальни, гостиная, зал, а так же кухня, санузел, коридор, котельная. Высота потолков 3,2м. Удобное расположение комнат и технические возможности позволяют сделать планировку и ремонт на любой вкус. Крыша, проводка в идеальном состоянии. Во дворе имеется баня, хозяйстройки, просторный гараж, зона отдыха с беседкой, санузел, душ. Двор забетонирован под навесом до садово - огородной зоны. Большая придомовая территория, широкий заезд во двор.

Все коммуникации подключены. Долгов нет. Документы полностью готовы к продаже, подходит любой вид расчета. Разумный торг приветствуется при осмотре.

ПОЛНОЕ ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ И ЧИСТОТУ СДЕЛКИ АН ЧЕРНИКА ГАРАНТИРУЕТ.

Прекрасное расположение: тихий район города рядом школа, детский сад, в двух шагах, магнит, пятерочка, множество магазинов, аптека, салон красоты, остановка общественного транспорта - 10 минут до центра города. Звоните! Оперативно организуем просмотр!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 700 000 ₽	740 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков



СберБанк

16,6%

42 520 ₽

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3623141585 - 15 февраля в 13:44 - 3114 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

3 700 000 ₽

43 529 ₽ за м²

В ипотеку от 42 520 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решение **авито**
Купить в рассрочку с кредитной
Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 430-86-72

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Черника

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александра

АН Черника

Дом 41 м² на участке
5,7 сот.
2 700 000 ₽

Дом 78 м² на участке
5 сот.
4 000 000 ₽

2-к квартира

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 52,2 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 52,2 м²
Площадь участка: 6 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1960
Материал стен: кирпич

Санузел: в доме, на улице
Коммуникации: электричество, газ, отопление
Ремонт: требует ремонта
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение

Ростовская обл., Шахты, пер. Гастелло

[Показать карту](#)

2 450 000 Р

46 935 Р за м²
В ипотеку от 28 155 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Платинум Подробнее

8 918 890-43-15

Рассчитать ипотеку

Жилищный центр «Элид-СН»

Агентство
На Авито с марта 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Кембель

Жилищный центр «Элид-СН»

Все виды операций с недвижимостью!

Дом 47 м² на участке 5 сот.
1 300 000 Р

2-к. квартира, 48,3 м², 1/5 эт.
3 000 000 Р

2-к. квартира, 44 м², 4/4 эт.
3 150 000 Р

633 объявления агентств

Описание

ЮЖНАЯ! Продаётся дом 1960 года постройки. Общая площадь 52,2 кв. метров. Дом кирпичный, 4 комнаты, кухня, коридор, кладовая. Окна металлопластиковые, крыша шифер, состояние жилое, но требует ремонта. Отопление газовая форсунка, туалет и ванна в доме. Дом сухой, тёплый. Есть летняя кухня, хоз. постройки. Двор асфальтированный, участок ухоженный. Фасад 20 метров, забор новый. Подъездные пути хорошие.

Рядом школа, детский сад, магазины, остановки, аптека.

Документы готовы к продаже. Полное юридическое сопровождение на протяжении всей сделки гарантируем.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья 2 450 000 Р X Первый взнос 490 000 Р X Срок ипотеки 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

СберБанк
16,6%
28 155 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3052520731 - 6 февраля в 13:40 - 1464 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2 450 000 Р

46 935 Р за м²
В ипотеку от 28 155 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Платинум Подробнее

8 918 890-43-15

Рассчитать ипотеку

Жилищный центр «Элид-СН»

Агентство
На Авито с марта 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина Кембель

Жилищный центр «Элид-СН»

Все виды операций с недвижимостью!

Дом 47 м² на участке 5 сот.
1 300 000 Р

2-к. квартира, 48,3 м², 1/5 эт.
3 000 000 Р