

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.03.2024 по делу № А32-71493/2023 Мельник Юрий Иванович (05.06.1962г.р., место рожд: гор. Москва, адрес рег: 353346, Краснодарский край, Крымский р-н, Первенец п, Комарова ул, дом № 4, квартира 1, СНИЛС00560748127, ИНН 233703084540) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - 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	Квартира, общая площадь: 25 кв.м, кадастровый номер: 23:15:0811001:289, адрес: Краснодарский край, Крымский муниципальный район, Молдавское сельское поселение, поселок Первенец, улица Комарова, дом № 4, квартира № 1. Доля в праве: 100. Дата оценки: 21.06.2024г.	1 148 500,00

Оценка стоимости Квартира, общая площадь: 25 кв.м, кадастровый номер: 23:15:0811001:289, адрес: Краснодарский край, Крымский муниципальный район, Молдавское сельское поселение, поселок Первенец, улица Комарова, дом № 4, квартира № 1. Доля в праве: 100. Дата оценки: 21.06.2024г. 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 – 1 148 500,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Мельника Юрия Ивановича**

Королева Евгения Леонидовна

Таблица 1 – Расчет стоимости жилого помещения.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/nizhnebakanskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_759_m_na_uchastke_7_sot._1929764179	https://www.avito.ru/kiievskoe/kvartiry/4-k_kvartira_60_m_11_et._3971240362	https://www.avito.ru/krymsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_6_sot._3715257489
Стоимость кв.м		2 800 000	2 990 000	2 700 000
Общая площадь, кв.м	25,0	75,9	60	58
Стоимость, руб./кв.м		36 890,65	49 833,33	46 551,72
Адрес	Краснодарский край, Крымский муниципальный район, Молдавское сельское поселение, поселок Первенец, улица Комарова, дом № 4, квартира № 1	Краснодарский край, Крымский р-н, хутор Первенец	Краснодарский край, Крымский р-н, Молдавское сельское поселение, хутор Даманка, Молодёжная ул., 35А	Краснодарский край, Крымский р-н, Молдавское сельское поселение, пос. Первенец, ул. Гагарина, 1
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 890,65	49 833,33	46 551,72
Дата действия цены	21.06.2024г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		36 890,65	49 833,33	46 551,72
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,90	0,92	0,92
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		33 201,59	45 846,66	42 827,58
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		33 201,59	45 846,66	42 827,58
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность на часть дома без ограничений и обременений права	Собственность на часть дома без ограничений и обременений права	Собственность на часть дома без ограничений и обременений права	Собственность на часть дома без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		33 201,59	45 846,66	42 827,58
Общая площадь, кв.м	25,0	75,9	60,0	58,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,16	1,12	1,12
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		38 513,84	51 348,26	47 966,89
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		38 513,84	51 348,26	47 966,89

Таблица 1 – Расчет стоимости жилого помещения.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Этаж/Этажность дома	1/1	1/1	1/1	1/1
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		38 513,84	51 348,26	47 966,89
Физическое состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		38 513,84	51 348,26	47 966,89
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		12 837,95	17 116,09	15 988,96
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	45 943			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	1 148 600			

Копии предоставленных документов

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав

04.07.2023г.

№ КУВИ-001/2023-153503825

На основании запроса от 04.07.2023, поступившего на рассмотрение 04.07.2023, сообщаем, что правообладателю Мельник Ольга Алексеевна; дата рождения: 26.05.1963; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 03 08 № 860807 от 26.06.2008 выдан: Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Крымском районе; СНИЛС: 010-223-553 70; адрес места жительства или места пребывания: 353346, Краснодарский край, р-н. Крымский, п. Первенец, ул. Комарова, д. 4, кв. 1., в период с 01.01.2019 по 04.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:15:0811001:289
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Крымский муниципальный район, Молдавское сельское поселение, поселок Первенец, улица Комарова, дом № 4, квартира № 1
		Площадь:	25
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.10.2021
		номер государственной регистрации:	23:15:0811001:289-23/227/2021-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.09.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки		Усынина Татьяна Ильинична, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Черных Анастасии Владимировны

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/nizhnebakanskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_759_m_na_uchastke_7_sot_1929764179

кадаст... Личный кабинет Публичная кадаст... Саратовская облас... Яндекс Карты — т... (395) Входящие - П... Пу

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

Дом 75,9 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 800 000 ₽ ▼
 36 891 ₽ за м²
 В ипотеку от 31 157 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 967 663-30-42

Рассчитать ипотеку

ТАТЬЯНА СТРЕЛКОВА
 Частное лицо
 На Авито с мая 2020

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3
 Площадь дома: 75,9 м²
 Площадь участка: 7 сот.
 Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
 Материал стен: пеноблоки
 Ремонт: косметический
 Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Краснодарский край, Крымский р-н, хутор Первенец [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/nizhnebakanskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_759_m_na_uchastke_7_sot_1929764179

кадаст... Личный кабинет Публичная кадаст... Саратовская облас... Яндекс Карты — т... (395) Входящие - П... Пу

Описание

Продается полдома, состоящих из трёх жилых комнат в п. Первенец Крымского района Краснодарского края. Земельный участок приватизирован - 7 соток. Общая площадь 75,9 кв.м. жилая - 42,6 кв.м., два входа, отопление газовое. Магазины в трех минутах ходьбы, рядом с остановкой пригородного автобуса (9 км до районного центра). Красивые и тихие экологически чистые места, до моря час езды на автомобиле. До Черного моря 50 км, до Азовского так же. Для желающих жить на юге отличное предложение.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 800 000 ₽ × | Первый взнос: 840 000 ₽ × | Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Банк ВТБ	18,6% 18,9%	31 157 ₽
Ак Барс	18,7%	31 309 ₽
МТС Банк	18,9%	31 613 ₽
АБ РОССИЯ	19,9%	33 143 ₽

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

№ 1929764179 - 16 июня в 09:46 - 2785 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 4-комнатные

4-к. квартира, 60 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 4
 Общая площадь: 60 м²
 Площадь кухни: 10 м²
 Этаж: 1 из 1
 Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный
 Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
 Ремонт: косметический
 Способ продажи: свободная

Расположение

Краснодарский край, Крымский р-н, Молдавское сельское поселение, хутор Даманка, Молодёжная ул., 35А [Показать карту](#)

2 990 000 ₺

49 833 ₺ за м²
 В ипотеку от 29 907 ₺/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 934 343-51-46

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместен? Когда можно посмотреть?

Денис Юрченко
 Частное лицо
 На Авито с июля 2020

[Подписаться на продавца](#)

Описание

продается квартира в хуторе Даманка. Дом находится в центре, дорога асфальтирована, рядом магазин, школа, детский сад. Газ, вода проведены. Санузел в доме. 9 соток земли. Звоните я собственник

О доме

Тип дома: кирпичный В доме: газ
 Этажей в доме: 1

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 990 000 ₺	897 000 ₺	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Первый взнос
Промсвязьбанк	16,5% 17,1%	29 907 ₺
Почта Банк	17%	30 700 ₺
Банк ВТБ	18,2% 18,5%	32 624 ₺
МТС банк	18,2%	32 624 ₺

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

№ 3971240362 - 22 июня в 17:17 - 75 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

2 990 000 ₺

49 833 ₺ за м²
 В ипотеку от 29 907 ₺/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 934 343-51-46

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместен? Когда можно посмотреть?

Денис Юрченко
 Частное лицо
 На Авито с июля 2020

[Подписаться на продавца](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 58 м², 1/1 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 700 000 ₹

46 552 ₹ за м²
В ипотеку от 27 006 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 918 450-68-14

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

«Эврика»

Агентство

На Авито с января 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Гульсум Изетова

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 58 м²

Площадь кухни: 16 м²

Этаж: 1 из 1

Тип комнат: изолированные

Расположение

Краснодарский край, Крымский р-н, Молдавское сельское поселение, пос. Первенец, ул. Гагарина, 1

[Скрыть карту](#)

Описание

Лот 3345

Уютная квартира с земельным участком в п. Первенец Крымского района. Вокруг экологически чистый воздух, рядом расположена лесная зона.

Продаётся с мебелью !!!

Общая площадь - 58 кв. м.

2 большие жилые комнаты, просторная кухня-15,7 кв. м., светлая, просторная прихожая, сан узел раздельный, (ванная комната и душ) отделан кафелем. В квартире установлена сплит-система.

Все коммуникации центральные подключены: газ, вода, электричество, канализация- септик.

Двор выложен плиткой. Есть блочный гараж, сарай, капитальный новый навес. Вид оплаты: за наличный расчёт, сертификат.

до г. Анапы - 45 км

до г. Новороссийск - 58 км

Больше предложений смотрите в магазине и на сайте "ЭВРИКА-КРЫМСК"

2 700 000 ₹

46 552 ₹ за м²
В ипотеку от 27 006 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 918 450-68-14

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

«Эврика»

Агентство

На Авито с января 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Гульсум Изетова

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 1

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 700 000 ₹ ×	810 000 ₹ ×	20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Промсвязьбанк	Почта Банк	Банк ВТБ	МТС Банк
16,5% 17,1% 27 006 ₹	17% 27 723 ₹	18,2% 18,5% 29 460 ₹	18,2% 29 460 ₹

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3421177805 - 7 июня в 11:11 - 518 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)