

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 23.07.2024 по делу № А76-20871/2024 Раба Ярослав Владимирович (02.02.1958г.р., место рожд: г. Еманжелинск Челябинской области, адрес рег: 456584, Челябинская обл, Еманжелинский р-н, Еманжелинск г, Фрунзе ул, дом № 132, СНИЛС21924254960, ИНН 702203143670) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Камышева Елена Захаровна (ИНН 344344472394, СНИЛС 14988336225, рег.номер 22760) - 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: 29,8 кв.м, кадастровый номер: 70:20:0000003:23461, адрес: Томская область, г. Стрежевой, 2 микрорайон, д. 214, кв.27. Доля в праве: 100. Дата оценки: 06.08.2024г.	892 400,00

Оценка стоимости Квартира, общая площадь: 29,8 кв.м, кадастровый номер: 70:20:0000003:23461, адрес: Томская область, г. Стрежевой, 2 микрорайон, д. 214, кв.27. Доля в праве: 100 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 – 892 400,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Рабы Ярослава Владимировича**

Камышева Елена Захаровна



Таблица – Расчет стоимости жилого помещения

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_44_et_4609839803	https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/1-k_kvartira_273_m_55_et_4029853271	https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/1-k_kvartira_311_m_14_et_2138873078
Стоимость кв.м		1 700 000,00	800 000,00	1 050 000,00
Общая площадь, кв.м	29,8	59,0	27,3	31,1
Стоимость, руб./кв.м		28 813,56	29 304,03	33 762,06
Адрес	Томская область, г. Стрежевой, 2 микрорайон, д. 214, кв.27	Томская обл., Стрежевой, 2-й мкр-н, 214	Томская обл., Стрежевой, 2-й мкр-н, 203	Томская обл., Стрежевой, 2-й мкр-н, 218
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		28 813,56	29 304,03	33 762,06
Дата действия цены	06.08.2024г.	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>		28 813,56	29 304,03	33 762,06
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,95	0,95	0,95
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		27 372,88	27 838,83	32 073,96
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>		27 372,88	27 838,83	32 073,96
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>		27 372,88	27 838,83	32 073,96
Общая площадь, кв.м	29,8	59,0	27,3	31,1
Поправочный коэффициент на масштаб		1,08	0,99	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		29 562,71	27 560,44	32 073,96
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>		29 562,71	27 560,44	32 073,96
Этаж/Этажность дома	4/4	4/4	5/5	1/5
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,02
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		29 562,71	27 560,44	32 715,44
Физическое состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		29 562,71	27 560,44	32 715,44
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		9 854,24	9 186,81	10 905,15
Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м	29 946			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	892 400,00			

Копии предоставленных документов

Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет

https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_44_et_4609839803

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 59 м², 4/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 700 000 ₽
28 814 ₽ за м²
В ипотеку от 20 113 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 913 860-36-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Оксана
Частное лицо
На Авито с марта 2021
Эквивалент: -75 кг CO₂

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца




О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 59 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 4 из 4
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: смежные
Высота потолков: 2.5 м

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Томская обл., Стрежевой, пр-т Нефтяников, 214 [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_44_et_4609839803

Публичная кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты

Обработка ваших персональных данных согласно политике

1 700 000 ₽

28 814 ₽ за м²
В ипотеку от 20 113 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 913 860-36-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Оксана
Частное лицо
На Авито с марта 2021
Эквивалент: -75 кг CO₂

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

СРОЧНО продам 3-х комнатную квартиру во 2 микрорайоне, дом 214. Квартира очень тёплая, на 4-м этаже четырёхэтажного дома, что немаловажно (сверху ни кто не прыгает и не беспокоит) и не угловая. Потолок не протекает. Квартира распашная, окна выходят на обе стороны дома, во двор и на Бродвей. Во дворе новая детская площадка. Очень хорошее расположение дома, детский сад, школа, больница, почта, магазины, кинотеатр, парки всё близко. Соседи хорошие. Один собственник. Мебель по договорённости, хорошая плита Gorenje. Торг.

О доме

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 4
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 700 000 ₽ ×
Первый взнос: 510 000 ₽ ×
Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб	МТС Банк	Банк ВТБ	Почта Банк
19,9% 20 113 ₽	19,9% 20 123 ₽	20,5% 20 684 ₽	20,5% 20 684 ₽

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4609839803 - 25 июля в 23:30 - 492 просмотра (+15 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 27,3 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

800 000 ₽

29 304 ₽ за м²
В ипотеку от 10 464 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 983 230-91-02

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Александра
Частное лицо
На Авито с марта 2018

Эквивалент: -5 кг CO₂

Подписаться на продавца



О квартире

- Количество комнат: 1
- Общая площадь: 27,3 м²
- Площадь кухни: 3,6 м²
- Этаж: 5 из 5
- Санузел: раздельный
- Окна: во двор, на солнечную сторону
- Ремонт: косметический
- Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
- Техника: холодильник, стиральная машина
- Способ продажи: свободная
- Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Томская обл., Стрежевой, 2-й мкр-н, 203

[Показать карту](#)

Описание

Продается квартира от 1 собственника, без обременений. В 203 доме на 5 этаже. Не угловая. Мебель и техника на фотографиях остаётся. Возможен торг.

800 000 ₽

29 304 ₽ за м²
В ипотеку от 10 464 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 983 230-91-02

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Александра
Частное лицо
На Авито с марта 2018

Эквивалент: -5 кг CO₂

Подписаться на продавца

О доме

- Тип дома: кирпичный
- Этажей в доме: 5
- Пассажирский лифт: нет
- Грузовой лифт: нет
- Двор: закрытая территория
- Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
800 000 ₽	240 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Банк ВТБ	20,5%	20-0%
Почта Банк	20,5%	10 464 ₽
Альфа-Банк	21,2%	10 792 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4029853271 - 3 августа в 19:34 - 777 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 31,1 м², 1/4 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 050 000 Р

33 762 Р за м²
В ипотеку от 13 384 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 913 870-54-75

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Анастасия
Частное лицо
На Авито с февраля 2015

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 1 Санузел: **совмещенный**
 Общая площадь: 31,1 м² Ремонт: **косметический**
 Площадь кухни: 6 м² Способ продажи: **свободная**
 Этаж: 1 из 4 Вид сделки: **возможна ипотека**

Расположение

Томская обл., Стрежевой, 2-й мкр-н, 218 [Показать карту](#)

Описание

Продам однокомнатную квартиру на первом этаже, не малосимейка, санузел совмещен, стены и потолок отделаны пластиковыми панелями, заменены сантехника и отопление, новая входная дверь. Остаётся вся мебель. Квартира тёплая, зимой убавляем отопление. Рядом расположены детский садик, школа, магазины, больница, парк. Один собственник. Возможен небольшой торг.

О доме

Тип дома: **кирпичный** Пассажирский лифт: **нет**
 Этажей в доме: 4 Парковка: **открытая во дворе**

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 050 000 Р × Первый взнос: 315 000 Р × Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Банк ВТБ	20,5%	13 384 Р
Почта Банк	20,5%	13 384 Р
Альфа-Банк	21,2% 21,6%	13 804 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2138873078 · 20 июля в 14:56 · 3181 просмотр (+22 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 050 000 Р

33 762 Р за м²
В ипотеку от 13 384 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 913 870-54-75

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Анастасия
Частное лицо
На Авито с февраля 2015

[Подписаться на продавца](#)