

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 31.07.2024 по делу № А27-23416/2023 Рогов Сергей Александрович (19.01.1980г.р., место рожд: гор. Междуреченск Кемеровской обл., адрес рег: 353982, Краснодарский край, Новороссийск г, Натухаевская ст-ца, Молодежная ул, дом № 17, СНИЛС04586651186, ИНН 421402167140) (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, площадь: 44,2м ² , адрес (местонахождение): 652887, РОССИЯ, Кемеровская обл, г Междуреченск, ул Кузнецкая 16, 37, кадастровый номер: 42:28:1002009:1126. Доля в праве 1/24	106 409,88

Оценка стоимости Квартира, площадь: 44,2м², адрес (местонахождение): 652887, РОССИЯ, Кемеровская обл, г Междуреченск, ул Кузнецкая 16, 37, кадастровый номер: 42:28:1002009:1126 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 – 106 409,88 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Рогова Сергея Александровича**

Королева Евгения Леонидовна

Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 44,2 кв.м, адрес: Кемеровская область, г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 16, кв. 37, доля в праве: 1/24.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 16.08.2024 г.	29.07.2024 г.	24.07.2024 г.	19.07.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_55_et_3966545591	https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_25_et_3854527450	https://www.avito.ru/kemerovskaya_oblast_mezhdurechensk/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_15_et_3754956487
Цена предложения, руб.:		2 950 000,00	3 100 000,00	2 500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	44,2	50	49,9	40
Параметр: адрес	Кемеровская область, г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 16, кв. 37	Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск, Кузнецкая ул., 47	Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск, Кузнецкая ул., 47	Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск, Кузнецкая ул., 47
Параметр: доля в праве	1/24			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		7,00	7,00	7,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 743 500,00	2 883 000,00	2 325 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	44,2	50	49,9	40
Цена за удельную единицу, руб.:		54 870,00	57 775,55	58 125,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	3	5	2	1
корректировка на этаж		1,50	0,00	3,00
Параметр: этажность	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		1,50	0,00	3,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		55 693,05	57 775,55	59 868,75
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				57 779,12
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				2 553 837,10
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				57 779,12

Таким образом, стоимость 1/24 доли имущества составит **106 409,88 руб.**

Приложения к решению об оценке.

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

Лист 1

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

16.05.2024г.

№ КУВИ-001/2024-132110719

На основании запроса от 15.05.2024, поступившего на рассмотрение 15.05.2024, сообщаем, что правообладателю Рогов Сергей Александрович; дата рождения: 19.01.1980; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 3204 № 179715 от 09.06.2003 выдан: 422-017; СНИЛС: 045-866-511 86; адрес места жительства или места пребывания: 353982, Краснодарский край, г. Новороссийск, ст-ца. Натухаевская, ул. Молодежная, д. 17., в период с 01.01.2020 по 15.05.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	42:28:1002009:1126
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Кемеровская область, г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 16, кв. 37
		Площадь:	44.2
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/24
		дата государственной регистрации:	30.06.2016
		номер государственной регистрации:	42-42/005-42/205/008/2016-537/4
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 27.06.2016 Документ нотариально удостоверен: 27.06.2016 Междуреченского нотариального округа Кемеровской области Шаталова М.А. 2-1735
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки		Королева Евгения Леонидовна

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: 00BB054B7401CB38D2B3576ACDC8425103 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

2-к. квартира, 50 м², 5/5 эт.

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

2 950 000 Р

59 000 Р за м²В ипотеку от 30 840 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)[8 904 565-26-56](tel:89045652656)[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[А есть планировка?](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Елена АН ИМПЕРИЯ

Риелтор

На Авито с августа 2016

Закршено 213 объявлений

[Экоклад -158 кг CO₂](#)[24 объявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 50 м²Площадь кухни: 9 м²

Этаж: 5 из 5

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Расположение

Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск,
Кузнецкая ул., 47[Показать карту](#)

Описание

Предлагается к продаже двухкомнатная квартира с большой кухней, изолированными комнатами! Выход на балкон с кухни, что очень удобно! Пластиковые окна, застекленный балкон, сан узел-кафель, поменяны межкомнатные двери и проводка. Помощь в оформлении ипотеки с любой кредитной историей, без первоначального взноса и поручителей. Документы к сделке готовы, более 5 лет в собственности.

О доме

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 5

[Узнать больше о доме](#)

№ 3966546591 · 29 июля в 19:00 · 711 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2-к. квартира, 49,9 м², 2/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить записку

3 100 000 Р

62 124 Р за м²

В ипотеку от 36 486 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 913 410-67-93

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Полина

Риелтор

На Авито с февраля 2023



Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 49,9 м²

Площадь кухни: 10 м²

Этаж: 2 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Расположение

Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск,
Кузнецкая ул., 47

[Показать карту *](#)

Описание

Продается 2-х комнатная квартира, в пятиэтажном доме. Не угловая! Квартира, теплая, светлая. Более 5 лет в собственности.

О доме

Тип дома: панельный

Год постройки: 1985

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 585452745D · 24 июля в 17:05 · 4708 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1-к. квартира, 40 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 40 м²

Площадь кухни: 9 м²

Жилая площадь: 18 м²

Этаж: 1 из 5

Санузел: раздельный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Способ продажи: альтернативная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Кемеровская обл., Междуреченский г.о., Междуреченск,
Кузнецкая ул., 47

[Показать карту*](#)

Описание

О доме

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 5

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

2 500 000 Р

62 500 Р за м²

В ипотеку от 28 227 Р/мес.

[Посмотреть слэджи](#)



8 961 725-83-01

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продано?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ан «Вариант-М»

Агентство

На Avito с сентября 2013

Завершено 117 объявлений



10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Татьяна

№ 3754956487. 18 июля в 10:46 - 1092 просмотра (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)