

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Самарской области от 27.03.2024 по делу № А55-6452/2024 Емельдяжев Иван Владимирович (26.05.1984г.р., место рожд: пос. Шумовский Большечерниговского р-на Куйбышевской обл. РСФСР, адрес рег: 443052, Самарская обл, Самара г, Костромской пер, дом № 9, квартира 114, СНИЛС14502204809, ИНН 636500485254) (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	Жилое помещение: общая площадь: 70,7 кв.м, кадастровый номер: 63:23:1606001:190, адрес: Самарская область, Кинель-Черкасский район, п. Подгорный, ул. Физкультурная, д. 4, кв. 32, доля в праве: 1/16	74 300,00

Оценка стоимости Жилого помещения: общая площадь: 70,7 кв.м, кадастровый номер: 63:23:1606001:190, адрес: Самарская область, Кинель-Черкасский район, п. Подгорный, ул. Физкультурная, д. 4, кв. 32, 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 – 74 300,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Емельдяжева Ивана
Владимировича

Королева Евгения Леонидовна

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<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/krotovka/kvartira/2-k_kvartira_52_m_35_et._1664718759	https://www.avito.ru/krotovka/kvartira/3-k_kvartira_638_m_25_et._3416707849	https://www.avito.ru/krotovka/kvartira/1-k_kvartira_374_m_15_et._3238442761
Стоимость кв.м		800 000,00	1 500 000,00	550 000,00
Общая площадь, кв.м	70,7	52,0	63,8	37,4
Стоимость, руб./кв.м		15 384,62	23 510,97	14 705,88
Адрес	Самарская область, Кинель-Черкасский район, п. Подгорный, ул. Физкультурная, д. 4, кв. 32	Самарская область, Кинель-Черкасский р-н, сельское поселение Подгорное, пос. Подгорный, Физкультурная ул., 4	Самарская область, Кинель-Черкасский р-н, сельское поселение Подгорное, пос. Подгорный, Физкультурная ул., 4	Самарская область, Кинель-Черкасский р-н, сельское поселение Подгорное, пос. Подгорный, Физкультурная ул., 4
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		15 384,62	23 510,97	14 705,88
Дата действия цены	18.04.2024г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		15 384,62	23 510,97	14 705,88
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		14 461,54	22 100,31	13 823,53
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		14 461,54	22 100,31	13 823,53
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность на часть дома 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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		14 461,54	22 100,31	13 823,53
Общая площадь, кв.м	70,7	52,0	63,8	37,4

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на масштаб		0,96	0,99	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		13 883,08	21 879,31	12 855,88
Материал стен дома	блочный	блочный	панельный	панельный
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		13 883,08	21 879,31	12 855,88
Этаж/Этажность дома	3/5	3/5	2/5	1/5
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,06
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		13 883,08	21 879,31	13 627,23
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		13 883,08	21 879,31	13 627,23
Кол-во внесенных корректировок		2	2	3
Весовые коэффициенты		3/8	3/8	1/4
Значение, рублей		5 206,16	8 204,74	3 406,81
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	16 818			
Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)	1 189 000			
Рыночная стоимость 1/16 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)	74 300			

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
29.09.2023г.			
Кадастровый номер:		63.23.1606001.190	
6	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Правоприоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0618054074053102023374AC5D8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 09.09.2024	


 Российская Федерация
 Город Самара, Самарская область
 Девятого октября две тысячи двадцать третьего года

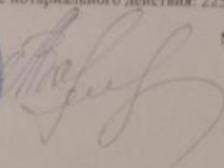
Я, Зякина Марина Вячеславовна, нотариус города Самары Самарской области, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 63/34-и/63-2023-2-1695.

Уплата за удостоверение нотариального действия: 225 руб. 00 коп.


 М.В. Зякина





Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/krotovka/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_35_et_1664718759

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

2-к. квартира, 52 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

800 000 ₽
15 385 ₽ за м²
В ипотеку от 8 002 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 767-67-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила
Частное лицо
На Авито с апреля 2015

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 52 м²
Площадь кухни: 12 м²
Этаж: 3 из 5
Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Самарская обл., Кинель-Черкасский р-н, сельское поселение Подгорное, пос. Подгорный, Физкультурная ул., 4

[Показать карту](#)

https://www.avito.ru/krotovka/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_35_et_1664718759

Описание

Продается 2х комнатная квартира, установлен счётчик на воду, водонагреватель, сделан косметический ремонт, школа, садик, магазины в шаговой доступности
Продается с мебелью, и техникой- микроволновка, холодильник, стиральная машинка автомат

800 000 ₽
15 385 ₽ за м²
В ипотеку от 8 002 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 767-67-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила
Частное лицо
На Авито с апреля 2015

Подписаться на продавца

О доме

Тип дома: блочный
Этажей в доме: 5

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

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

Одна заявка в несколько банков

Промсвязьбанк 16,5% 17,1% 8 002 ₽	Банк ВТБ 16,7% 17% 8 087 ₽	Ак Барс 16,8% 8 129 ₽	Почта Банк 17% 8 214 ₽
--	---	------------------------------------	-------------------------------------

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

№ 1664718759 - 10 апреля в 00:00 - 1879 просмотров (+0 сегодня) | [Пожаловаться](#)

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

3-к. квартира, 63,8 м², 2/5 эт.

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

1 500 000 ₽

23 511 ₽ за м²
В ипотеку от 15 003 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 63,8 м²
Площадь кухни: 9,4 м²
Жилая площадь: 42 м²
Этаж: 2 из 5
Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

8 958 768-70-36

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Расположение

Самарская обл., Кинель-Черкасский р-н, сельское поселение Подгорное, пос. Подгорный, Физкультурная ул., 4

[Показать карту](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Описание

Во дворе детский сад, за домом школа, рядом лес, речка. Автобус 4 раза в день

О доме

Тип дома: панельный
Год постройки: 1991
Этажей в доме: 5

В доме: газ
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

1 500 000 ₽

23 511 ₽ за м²
В ипотеку от 15 003 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 768-70-36

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 500 000 ₽
Первый взнос: 450 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Промсвязьбанк	16,5% 17,1%	15 003 ₽
Банк ВТБ	16,7% 17%	15 162 ₽
Ак Барс	16,8%	15 242 ₽
Почта Банк	17%	15 401 ₽

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Ольга Кузьмина
Частное лицо
На Авито с августа 2019

[Подписаться на продавца](#)

№ 3416707849 - 2 апреля в 23:01 - 293 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

1-к. квартира, 37,4 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

550 000 ₽

14 706 ₽ за м²

В ипотеку от 5 560 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решала: [mtsbank.ru](#)
5% кешбэк в супермаркетах
Подробнее

8 932 204-08-98

Рассчитать ипотеку

Лилия

Частное лицо
На Авито с апреля 2022



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 37,4 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 17 м²

Этаж: 1 из 5

Балкон или лоджия: Балкон

Высота потолков: 2,5 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

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

Расположение

Самарская обл., Кинель-Черкасский р-н, сельское поселение Подгорное, пос. Подгорный, Физкультурная ул., 4

Скрыть карту

Описание

Квартира угловая, окна на две стороны дома...Возможен торг

О доме

Тип дома: панельный

Год постройки: 1982

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
550 000 ₽	165 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Банк ВТБ	16,7% 17%	5 560 ₽
Почта Банк	17%	5 647 ₽

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3238442761 - 1 апреля в 23:09 - 1454 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

550 000 ₽

14 706 ₽ за м²

В ипотеку от 5 560 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Решала: [mtsbank.ru](#)
5% кешбэк в супермаркетах
Подробнее

8 932 204-08-98

Рассчитать ипотеку

Лилия

Частное лицо
На Авито с апреля 2022



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца