

Финансовый управляющий Привалова Александра Вячеславовича Камышева Елена Захаровна  
454100, Челябинская обл, Челябинск г, 40-летия Победы ул, дом № 5, а/я 9524, тел: +79178486109,  
эл. почта: ez.kamysheva@mail.ru

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 24.01.2025 по делу № А32-72140/2024 Привалов Александр Вячеславович (04.02.1973г.р., место рожд: г. Новороссийск Краснодарского края, адрес рег: Краснодарский край, Новороссийск г, Борисовка с, А. Невского ул, 28, СНИЛС00594986585, ИНН 231503485005) (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: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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)	Стоймость единицы, руб.
2	Жилое помещение, общая площадь: 37,8 кв.м, кадастровый номер: 23:47:0110020:4705, адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова, д. 214, кв. 50. Доля в праве: 1/4. Дата оценки: 20.05.2025г.	1 189 70000

Оценка стоимости Жилое помещение, общая площадь: 37,8 кв.м, кадастровый номер: 23:47:0110020:4705, адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова, д. 214, кв. 50. Доля в праве: 1/4 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 – 1 189 700,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**

Привалова

Александра

Вячеславовича

**Камышева Елена Захаровна**

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k_kvartira_378_m_1216_et_7383318260?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oi14UUhSOTlYWlIta3hYU0w0ljt9-MLyVD8AAAA">https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k_kvartira_378_m_1216_et_7383318260?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oi14UUhSOTlYWlIta3hYU0w0ljt9-MLyVD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_516_et_736732335859?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oi14UUhSOTlYWlIta3hYU0w0ljt9-MLyVD8AAAA">https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_516_et_736732335859?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oi14UUhSOTlYWlIta3hYU0w0ljt9-MLyVD8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k_kvartira_419_m_1516_et_4510689359?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oi14UUhSOTlYWlIta3hYU0w0ljt9-MLyVD8AAAA">https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k_kvartira_419_m_1516_et_4510689359?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oi14UUhSOTlYWlIta3hYU0w0ljt9-MLyVD8AAAA</a>
Стоимость кв.м		4 990 000,00	5 400 000,00	5 650 000,00
Общая площадь, кв.м	37,8	37,8	42,0	41,9
Стоимость, руб./кв.м		132 010,58	128 571,43	134 844,87
Адрес	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова, д. 214, кв. 50	Краснодарский край, Новороссийск, ул. Видова, 214	Краснодарский край, Новороссийск, ул. Видова, 214	Краснодарский край, Новороссийск, ул. Видова, 214
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		132 010,58	128 571,43	134 844,87
Дата действия цены	20.05.2025г.	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		132 010,58	128 571,43	134 844,87
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,95	0,95	0,95
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125 410,05	122 142,86	128 102,63
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		125 410,05	122 142,86	128 102,63
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125 410,05	122 142,86	128 102,63
Общая площадь, кв.м	37,8	37,8	42,0	41,9
Поправочный коэффициент на масштаб		1,00	1,01	1,01
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125 410,05	123 364,29	129 383,66
Материал стен дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125 410,05	123 364,29	129 383,66
Этаж/Этажность дома	8/16	12/16	5/16	15/16
Поправочный коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125 410,05	123 364,29	129 383,66

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Состояние отделочных работ	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		125 410,05	123 364,29	129 383,66
Кол-во внесенных корректировок		1	2	2
Весовые коэффициенты		1/2	1/4	1/4
Значение, рублей		62 705,03	30 841,07	32 345,92
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>125 892</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения, руб. (округл.)</b>	<b>4 758 700</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)</b>	<b>1 189 700</b>			

## 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 Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав

17.02.2025г.

№ КУВИ-001/2025-40110266

На основании запроса от 13.02.2025, поступившего на рассмотрение 13.02.2025, сообщаем, что правообладателю Привалов Александр Вячеславович; дата рождения: 04.02.1973; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 0317 № 951267 от 12.03.2018 выдан: 230-011; СНИЛС: 005-949-865 85; адрес места жительства или места пребывания: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Борисовка, ул. Александра Невского, д. 28., в период с 01.01.2021 по 17.02.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	23:47:0110020:4705
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова, д. 214, кв. 50
		Площадь:	37.8
1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4	
	дата государственной регистрации:	07.08.2014	
	номер государственной регистрации:	23-23-21/180/2014-164	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого помещения, выдан 04.08.2014	
1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1 вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	23:47:0110020:4705-23/264/2024-12	
	1.3.2 вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	23:47:0110020:4705-23/227/2023-10	
2	Получатель выписки	Камышева Елена Захаровна	

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: 009f0BDC181A023B64597F1E2579BEFB0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		



## Копии используемой информации

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_378\\_m\\_1216\\_et\\_7383318260?context=H4sIAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjsbNhbFBByaW9yaXR5ljiOJA](https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k_kvartira_378_m_1216_et_7383318260?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsbNhbFBByaW9yaXR5ljiOJA)

1-к. квартира, 37,8 м<sup>2</sup>, 12/16 эт.

**О квартире**

- Количество комнат: 1
- Общая площадь: 37,8 м<sup>2</sup>
- Площадь кухни: 11 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь: 21 м<sup>2</sup>
- Этаж: 12 из 16
- Санузел: совмещенный
- Окна: на улицу
- Ремонт: косметический
- Способ продажи: свободная
- Вид сделки: возможна ипотека

**Проверка в Росреестре**

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 20 февраля 2020
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не сказано что-то в параметрах: площадь, адрес или этаж

**Расположение**

Краснодарский край, Новороссийск, ул. Видова, 214  
в-р Поморский

**Описание**

Продается уютная однокомнатная квартира в новом доме. В квартире выполнен ремонт, который делался для себя. Жилая комната поделена на зоны: зону отдыха и зону сна. Квартира имеет большую кухню, которая соединена с жилой зоной. На кухне есть рабочий стол и стулья. Вид из окна на горы. Все сделки в нашем агентстве застрахованы. Плюс вы получаете полное сопровождение сделки под ключ от французского Агентства недвижимости "Владис", что дает вам полную гарантию безопасности!

**Местоположение:**

Квартира расположена в районе с развитой инфраструктурой. Рядом с остановкой транспорта общественного пользования, магазины, аптеки, учреждения и организации, кафе, Западный рынок. В шаговой доступности Цемесская роща, школа № 54, гимназия № 4 детский сад № 51, № 50, № 52.

**Р способы оплаты:**

- Наличный расчет
- Кредит
- Доступность торга обсуждается только после просмотра!

**Для вас:**

- Онлайн-связь
- Юридическая проверка документов
- Помощь с одобрением ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков.

**МЕТРОТЕКА - глобальное издание, локальная экспертиза.**

**Ипотека со скидкой на Avito**

Ставка	Первый взнос	Срок ипотеки
4 990 000 ₽	1497 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Срок ипотеки
Уралсиб	23,59%	69 314 ₽	73 262 ₽
Союзбанк	24,99%	73 262 ₽	75 273 ₽
ПСБ	25,7%	75 273 ₽	76 693 ₽
Металлинвест	26,2%		

**Показать телефон в xxxx-xxxx-xx-xx**

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

**Вернуться к заявке**

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё проще?

Торгумстан?

Когда можно посмотреть?

**Владис**  
Агентство  
На Авито с апреля 2016  
Надежный партнер: Реквизиты проверены

**Подписаться на продавца**

Контактное лицо  
Полтавская Анна Ивановна

https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k\_kvartira\_42\_m\_516\_et\_7367323358?context=H4sIAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA...

ранного | Statielt - продажа... Публичная кадастровая карта | Личный кабинет | Публичная кадастровая карта | Яндекс Карты — тр... | (395) Входящие - П... | Публичная кадастровая карта | Результаты поиска.

### 1-к. квартира, 42 м<sup>2</sup>, 5/16 эт.

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

**5 400 000 ₽**  
128 571 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен  
В итоге от 75 009 ₽/мес.  
[Посмотреть скриншот](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут  
[Вернуться к заявке](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

А есть планировка? [Еще проще?](#)  
Торгуетесь?  
Когда можно посмотреть?

Единый Центр Риэлторов  
Агентство  
Надежный партнер | Реквизиты проверены  
Есть бизнес-сообщество Вконтакте  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо:  
беляев Ольга Анатольевна

**Рыночная цена**  
Пахомкин стоит столько же

**О квартире**

Количество комнат: 1  
Общая площадь: 42 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 11 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 19.5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 5 из 16  
Балкон или лоджия: балкон  
Высота потолков: 2.7 м  
Санузел: совмещенный  
Ремонт: косметический  
Техника: стиральная машина  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: взаможна ипотека

**Расположение**

Краснодарский край, Новороссийск, ул. Видова, 214  
р-н Приморский

[Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k\_kvartira\_42\_m\_516\_et\_7367323358?context=H4sIAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA...

ранного | Statielt - продажа... Публичная кадастровая карта | Личный кабинет | Публичная кадастровая карта | Яндекс Карты — тр... | (395) Входящие - П... | Публичная кадастровая карта | Результаты поиска

### Описание

В продаже уютная однокомнатная квартира в новом доме.  
Адрес: Видова 214  
Этаж 5/16  
Общая площадь: 42 кв. м.  
Жилая площадь: 19.5 кв. м.  
Кухня 11 кв. м.  
Сан.узел: совмещен  
Балкон: застеклен  
Коммуникации: центральные

**О квартире:**  
Продается однокомнатная квартира в новом доме. В квартире выполнен ремонт, который делался для себя. Жилая комната поделена на зоны: зону отдыха и гостиную. Имеется просторный, застекленный балкон из которого открывается великолепный вид на горы. Мебель и бытовая техника остается по согласованию.

**Местоположение:**  
Квартира расположена в районе с развитой инфраструктурой. Рядом с домом имеются остановки общественного транспорта, магазины, аптеки, учреждения и организации, кафе, Западный рынок. В шаговой доступности Цемесской рощи, школа № 54, гимназия № 4, детский сад № 31, № 50, № 52.

**Способы оплаты:**  
-Наличный расчет  
-Ипотека

**Возможность торга обсуждается только после просмотра!**

**Для вас:**  
+ Онлайн-заявка  
+ Юридическая проверка документов.  
+ Бесплатное оформление ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков.  
+ Проверка сделки  
+ С использованием материнского капитала.  
+ Военного сертификата.

Квартира готова к проживанию и ждет своих новых владельцев! Возможен показ в удобное для вас время.

**5 400 000 ₽**  
128 571 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен  
В итоге от 75 009 ₽/мес.  
[Посмотреть скриншот](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут  
[Вернуться к заявке](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

А есть планировка? [Еще проще?](#)  
Торгуетесь?  
Когда можно посмотреть?

Единый Центр Риэлторов  
Агентство  
Надежный партнер | Реквизиты проверены  
Есть бизнес-сообщество Вконтакте  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо:  
беляев Ольга Анатольевна

**Ипотека со скидкой на Авито**

Столбина	Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
5 400 000 ₽	1 620 000 ₽	20 лет	

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб	Совкомбанк	ПСБ	Металличес...
23,59%	24,99%	25,7%	26,32%
23,79%	25,69%	26,3%	26,3%
75 009 ₽	79 281 ₽	81 458 ₽	82 995 ₽

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

Переходя в анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

[Показовать скриншот](#)

https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k\_kvartira\_42\_m\_516\_et\_7367323358?context=H4sIAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5jtiOjA...

ранного | Statielt - продажа... Публичная кадастровая карта | Личный кабинет | Публичная кадастровая карта | Яндекс Карты — тр... | (395) Входящие - П... | Публичная кадастровая карта | Результаты поиска...

https://www.avito.ru/novorossiysk/kvartiry/1-k\_kvartira\_419\_m\_1516\_et\_4510689359?context=H4sIAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5jtiO... 🔍 ⌂ A ⭐

ранного | Statielt - продажа... | Публичная кадастровая карта | Личный кабинет | Публичная кадастровая карта | Яндекс Карты — тр... | (395) Входящие - П... | Публичная кадастровая карта | Результаты поиска...

**1-к квартира, 41,9 м<sup>2</sup>, 15/16 эт.**

Главное | Недвижимость | Квартиры | Купить | История | 1-комнатные

Добавить в избранное | Сравнить | добавить заметку

**5 650 000 ₽**  
154 845 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен  
В ипотеку от 78 482 ₽/мес.  
Посмотреть скриншот

Показать телефон  
8 900 000-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает скоро часа

Вернуться к заявке

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё спросите?

Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

**Более 400 000 квартир, домов и отелей**

**Рыночная цена**  
Покажите стоимость

Этажи Новороссийск  
Агентство Из Авито с сентября 2018 | Наивысший партнер | Рекламы проверены

Подписаться на продавца  
Ольга

**О квартире**

Количество комнат: 1  
Санузел: раздельный  
Общая площадь: 41,9 м<sup>2</sup>  
Окна: во двор  
Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>  
Ремонт: косметический  
Этаж: 15 из 16  
Способ продажи: свободная  
Балкон или лоджия: балкон

**Расположение**

Краснодарский край, Новороссийск, ул. Видова, 214  
р-н Приморский

**Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»**  
По выгодной цене и без лишнего стресса  
Расскажем подробности

+7 999 999 99 99 | Оставить заявку

Нажмите на кнопку, вы принимаете условия программы  
Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике  
Сервиса, рекомендованной ФСБ России.

**Описание**

Предлагается однокомнатная квартира в Приморском районе города Новороссийска - на улице Видова.  
Зеленый двор, детская площадка, спортивная площадка, достаточно парковочных мест. Развитая инфраструктура: рынок, школа, детский сад, транспортная доступность, остановки общественного транспорта рядом.  
Квартира светлая, удобная планировка, просторная кухня, санузел совмещенный, балкон застеклен, великолепный вид из окна. Один собственник, без обременений. Номер в базе: 11814569. Код пользователя: 157890. Район: Новороссийск.

**5 650 000 ₽**  
154 845 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цен  
В ипотеку от 78 482 ₽/мес.  
Посмотреть скриншот

Показать телефон  
8 900 000-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает скоро часа

Вернуться к заявке

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё спросите?

Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

**Ипотека со скидкой на Авито**

Столица жилья | Первый взнос | Срок ипотеки

5 650 000 ₽	1695 000 ₽	20 лет
23,59%	24,99%	25,7%
23,79%	25,49%	26,3%
78 952 ₽	82 952 ₽	85 230 ₽
Металлинвест...	ПСБ	ГСБ
26,2%	26,3%	26,3%
86 837 ₽		

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб | Сокомбанк | ГСБ | Металлинвест...

23,59% | 24,99% | 25,7% | 26,2%

23,79% | 25,49% | 26,3% | 26,3%

78 952 ₽ | 82 952 ₽ | 85 230 ₽ | 86 837 ₽

Перейти к заявке | Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к заявке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4510689359 | 9 мая в 09:58 | 103 просмотра (>0 секунды) | Пожаловаться

Этажи Новороссийск  
Агентство Из Авито с сентября 2018 | Наивысший партнер | Рекламы проверены

Платежеспособна на получение