

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Должник: Этцель Элия Нурсеитовна

Финансовый управляющий: Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - член СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника по состоянию на 05.06.2025г.:

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира: общая площадь: 54.4 кв.м, адрес: обл. Волгоградская, р-н Камышинский, с. Умет, 1 микрорайон, д. 3, кв. 13	233 391,51 руб.

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий



Королева Евгения Леонидовна

Приложение. Расчетная таблица.

Квартира. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 54.4 кв.м, адрес: обл. Волгоградская, р-н Камышинский, с. Умет, 1 микрорайон, д. 3, кв. 13			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 05.06.2025г.	05.06.2025г.	29.05.2025г.	16.05.2025г.
Ссылка на объявление	https://onrealit.ru/selo-umet/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/84084588	https://www.avito.ru/danilovka/kvartiry/2-k_kvartira_441_m_12_et_4610495253?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czo0iJ4lJtzOjE2OiJUMVRGd1k0VmhhOV0VrajJQlJt9ff0UFz8AAAA	https://www.avito.ru/kamyshin/kvartiry/2-k_kvartira_319_m_12_et_7299218513?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAA	
Цена предложения, руб.		400 000,00	450 000,00	250 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь	54.4	40.00	44.10	31.90
Параметр: адрес	обл. Волгоградская, р-н Камышинский, с. Умет, 1 микрорайон, д. 3, кв. 13	Волгоградская область, село Умет, улица 1-й Микрорайон, 6	Волгоградская обл., муниципальный округ Михайловка, хутор Плотников 2-й, Магистральная ул., 6	Волгоградская обл., Камышинский р-н, Терновское сельское поселение, с. Терновка, мкр-н Городок, 3
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-10.00	-10.00	-10.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		360 000,00	405 000,00	225 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		9 000,00	9 183,67	7 053,29
Процентные корректировки объектов-аналогов				
Параметр: этаж	2	1	1	1
корректировка на этаж		2,00	2,00	2,00
Параметр: этажность	2	2	2	2
корректировка по параметру этажность		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		2	2	2
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		9 180,00	9 367,35	7 194,36
Стоимость аналога после процентных корректировок, руб.		367 200,00	413 100,14	229 500,08
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				8 580,57
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				466 783,01

Стоимость всех объектов оценки, входящих в состав единого объекта оценки, руб.	466 783,01
--	------------

Таким образом, стоимость 1/2 доли имущества составит **233 391,51 руб.**

Фототаблица



Фото №1. Общий вид



Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид



Фото №4. Общий вид



Фото №5. Общий вид

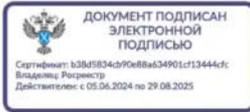


Фото №6. Общий вид

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	34:10:050003:936

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	34:10:050003
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 34:10:000000:0000:18:218:001:100174780:000A:10013, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р-н Камышинский, с. Умет, 1 микрорайон, д. 3, кв. 13
Номер, тип этажа	2 Этаж
Площадь, м ²	54.4
Назначение	Жилое
Наименование	Трехкомнатная квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	608014.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешённого использования	жилое
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду	Данные отсутствуют

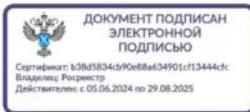


Лист 1 из 5

Данные актуальны на 28.04.2025

Приложение №2. Онлайн-выписка помещение

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	34:10:050003:936
жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Этцель Элия Нурсеитовна



Лист 2 из 5

Данные актуальны на 28.04.2025

Приложение №3. Онлайн-выписка помещение

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	34:10:050003:936

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Емельянчук Любовь Николаевна, 27.10.1952
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 34-01/04-54/2004-217, 18.11.2004
	Основание государственной регистрации	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА, 20.11.1992
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Приложение №4. Онлайн-выписка помещение

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	34:10:050003:936

1.2	Правообладатель (правообладатели)	МАВРОВА СВЕТЛАНА АНАТОЛЬЕВНА, 06.01.1974
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 34-01/04-54/2004-219, 18.11.2004
	Основание государственной регистрации	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ, 15.10.2004
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Приложение №5. Онлайн-выписка помещение

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	34:10:050003:936
1.3	Дубовик Элия Нурсеитовна, 04.06.1989, СНИЛС 137-527-233 64, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 18 13, номер: 920846, выдан: Отдел УФМС России по Волгоградской области в гор. Камышине 07.02.2014
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 34-01/04-54/2004-219, 18.11.2004
Основание государственной регистрации	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ, 15.10.2004
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 40 М2, ЭТАЖ 1 / 2, НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ УМЁТ, УЛИЦА 1-Й МИКРОРАЙОН, 6

Волгоградская область, село Умёт, улица 1-й Микрорайон, 6

добавлено сегодня в 15:43

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья

вторичка

ЦЕНА
400 000 ₪
10 000 ₪/м²

Рассчитать ипотеку



Лазерный раскройщик
ткани. От 1127 000 ₪!

Приложение №7.1. Квартира. Предложения о продаже объектов-аналогов

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

2-к. квартира, 44,1 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



О квартире

Количество комнат: 2	Высота потолков: 2,5 м
Общая площадь: 44,1 м ²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 8 м ²	Окна: во двор, на солнечную сторону
Жилая площадь: 31 м ²	Ремонт: косметический
Этаж: 1 из 2	Мебель: кухня, хранение одежды
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

450 000 ₪

10 204 ₪ за м²

История цены

Решить ипотеку
Открыть пункт выдачи Ozon
Подробнее

8 958 709-39-01

Написать сообщение
Отвечать в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё просите?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий Сергеевич

Частное лицо

На Авто с марта 2021

Есть Бизнес-сообщество ВКонтакте

Экземпль: -6,32 тонн CO₂ Связанный

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Т БАНК

Станьте частью команды Т-Банка

Всему обучим и поддержим

МТС

ПАО «МТС», 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 4, стр. 1 ОГРН 5027703049104 Подписан — на сайте mts.ru/antichibok. 5+

Сообщения

Приложение №7.2. Квартира. Предложения о продаже объектов-аналогов

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 44,1 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 31 м²
Этаж: 1 из 2
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м
Санузел: раздельный
Ориент: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

450 000 Р

10 204 Р за м²
История цены

8 958 709-39-01

Написать сообщения
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий Сергеевич
Частное лицо
На Авто с марта 2021
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Эквивалент: -6,32 тонн CO₂ Снизь углеродный след
4 объявления пользователя
Подписаться на продавца



Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 25 февраля 2025
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Волгоградская обл., муниципальный округ Михайловка, микрорайон Плотников 2-й, Магистральная ул., 6



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

Приложение №7.3. Квартира. Предложения о продаже объектов-аналогов

Описание

Продается двухкомнатная квартира. Первый этаж двухэтажного кирпичного дома, 4Б/д, м, жилой 31 кв. м (17 и 14), кухня 8 кв. м.

⚡️Можно под материнский капитал!⚡️

Комнаты раздельные, сан узел раздельный, окна новые ПВХ, застекленная лоджия, новая система отопления (радиаторы алюминиевые, новый электрочувствительный), в систему залит антифриз. В комнатах сделан косметический ремонт, требуется косметический ремонт в сан узлах.

Внимание! планирую делать ремонт в ванной и санузле!! Вы можете сэкономить и сделать ремонт самостоятельно, на это будет скидка!

Если сделаем ремонт сами, то квартира будет продаваться дороже, с учётом расходов на материалы и работы.

Кухня, мебель остаётся при продаже.

Развитая инфраструктура (садик, школа, сетевые магазины, больница, шикарный пляж в шаговой доступности и озеро). Возможен хороший торг. . Один взрослый собственник. Никто не прописан.

Звоните, спрашивайте.

450 000 Р

10 204 Р за м²
История цены

8 958 709-39-01

Написать сообщения
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий Сергеевич
Частное лицо
На Авто с марта 2021
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Эквивалент: -6,32 тонн CO₂ Снизь углеродный след
4 объявления пользователя
Подписаться на продавца



О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1960
Этажей в доме: 2

Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
Парковка: открытая во дворе

№ 4810495253 - 29 мая в 14:11 - 1958 просмотров (+26 секунд) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

ЖК Мамковский Воронеж - Ипотечный Калькулятор Онлайн Рассчитать... Ещё 18

Приложение №7.4. Квартира. Предложения о продаже объектов-аналогов

2-к. квартира, 31,9 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 31,9 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 23 м²
Этаж: 1 из 2
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2,9 м
Санузел: **совмещенный**
Окна: **во двор, на улицу, на солнечную сторону**
Ремонт: **требует ремонта**
Способ продажи: **свободная**
Вид сделки: **возможна ипотека**

250 000 Р

7 837 Р за м²

История цены

Почему дешевле
Открыты пункт выдачи Ozon
Подробнее

8 909 139-45-58

Написать сообщение

Отправит сразу через

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ИП Васильев С.К. Куропи Продажа собственной недвижимости. Агентство На Авито с декабря 2015. Реквизиты проверены и помогаю.

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей Константинович Васильев



Халва одна, плюсов много
Редифинсируйте кредиты с Халвой
Оформить



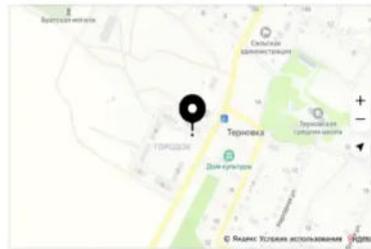
Сообщения

Приложение №7.5. Квартира. Предложения о продаже объектов-аналогов

Расположение

Волгоградская обл., Камышинский р-н, Терновское сельское поселение, с. Терновка, мкр-н Городец, 3

Скрыть карту



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Намыва на Авито, за применение услуги программы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике. Сервис реализован совместно с ООО «АВЭС».

Описание

Продам квартиру за 140 000 рублей. Авито не даёт разместить цену дешевле 250 тыс. Квартира требует ремонта. До реки Волга 3,5 км. В перспективном поселке с развитой инфраструктурой. Школа, детсад, магазины рядом. Один взрослый собственник. Без обременений и долгов. Готов на удаленную сделку.

250 000 Р

7 837 Р за м²

История цены

Почему дешевле
Открыты пункт выдачи Ozon
Подробнее

8 909 139-45-58

Написать сообщение

Отправит сразу через

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ИП Васильев С.К. Куропи Продажа собственной недвижимости. Агентство На Авито с декабря 2015. Реквизиты проверены и помогаю.

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей Константинович Васильев



Кредит на б/у автомобиль
До 3 млн рублей
Оформить

Сообщения

Приложение №7.6. Квартира. Предложения о продаже объектов-аналогов



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

Расскажем подробности
+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Нашиша на продажу, вы принимаете решение по программе. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике. Сервис реализован совместно с ООО «ИКС»

Описание
Продам квартиру за 140 000 рублей. Авто не даёт разместить цену дешевле 250 тыс. Квартира требует ремонта. До реки Волга 3,5 км. В перспективном поселке с развитой инфраструктурой. Школа, детский сад, магазины рядом. Один взрослый собственник. Без обременений и долгов. Готов на удаленную сделку.

О доме
Оставьте первый отзыв

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1989	Двор: детская площадка
Этажей в доме: 2	Парковка: открытая во дворе
Пассажирский лифт: нет	

[Узнать больше о доме](#)

№ 7299288513 - 16 млн в 21-45 - 1827 просмотров (+23 сегодня) [Пожалуйста](#)

Похожие объявления ▾

250 000 Р
7 837 Р за м²
[История цены](#)

Имя: Василий
Скрыта пункт выдачи Ozon
[Подробнее](#)

8 909 139-45-58

[Написать сообщение](#)
Отправит сразу чат

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть продавец?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ИП Василий С.К. Купил - Продажа собственной недвижимости.

Агентство
На Авто с декабря 2019
[Результаты проверки](#) [Узнать](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Сергей Константинович Васильев

Реклама 18+

СОВКОМБАНК



Кредит на б/у автомобиль
До 3 млн рублей
[Оформить](#)

Сообщения ^

Приложение №7.7. Квартира. Предложения о продаже объектов-аналогов