

## Решение об оценке имущества должника от 24.01.2022 г.

<b>Информация о гражданине</b>		
фамилия	обязательно	Кирвалидзе
имя	обязательно	Георгий
отчество	при наличии	Ванович
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	-
дата рождения	обязательно	19.05.1974
место рождения	обязательно	-
СНИЛС	обязательно	029-715-175 67
ИНН	при наличии	616403549929
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	Паспорт гражданина РФ
серия (при наличии) и номер	обязательно	(информация скрыта)
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации *		
субъект Российской Федерации	обязательно	Ростовская область
район	при наличии	
город	при наличии	Ростов-на-Дону
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	ул. 3-я Баррикадная
номер дома (владения)	при наличии	46
номер корпуса (строения)	при наличии	
номер квартиры (офиса)	при наличии	

<b>Сведения о деле о несостоятельности в отношении должника</b>	
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ростовской области
Номер дела	A53-27155/2017
Дата принятия акта о введении процедуры банкротства	12.12.2018
Дата назначения арбитражного управляющего	30.07.2019

<b>Сведения об арбитражном управляющем должника</b>	
ФИО арбитражного управляющего	Орлова Анастасия Юрьевна
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0033 от 14.04.2011 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	344082 г. Ростов-на-Дону, ул. Обороны, 37, эт. 1, оф. 2; 344082 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, д. 8А, оф. 414.

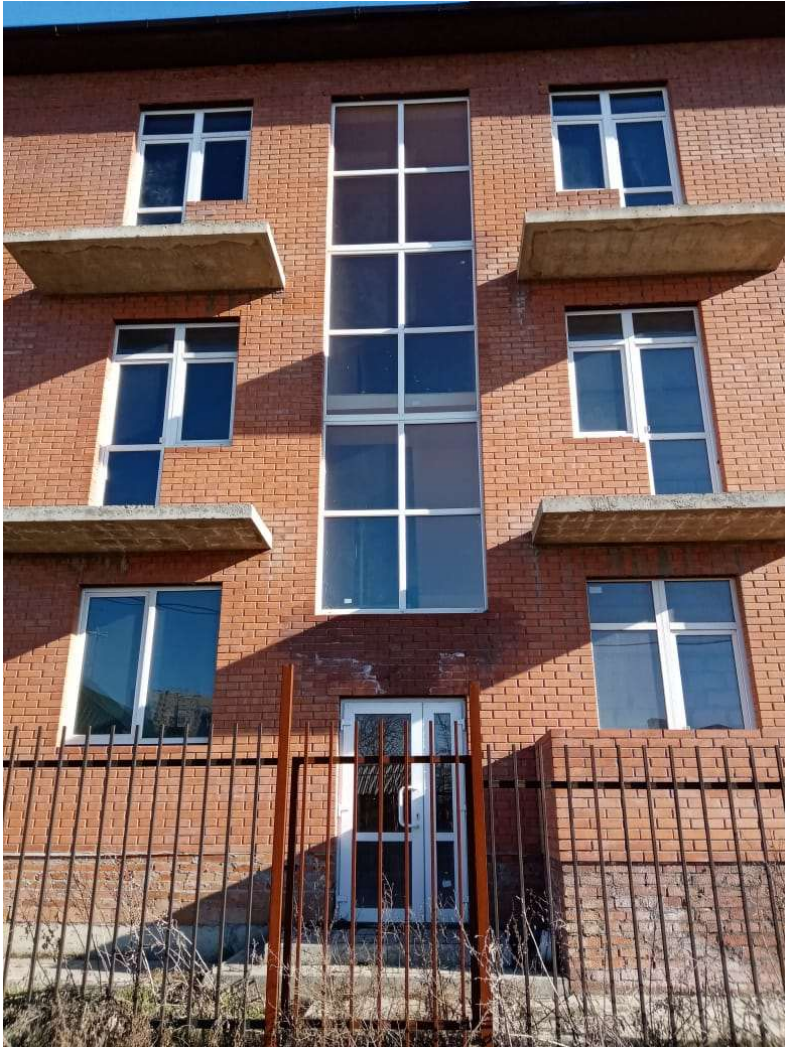
**Объект оценки.**

Земельный участок с кад. № 61:44:0061218:5, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2 609 кв. м.

Жилой дом с кад. № 61:44:0061218:97 площадью 491,6 кв. м., расположенный по адресу г. Ростов – на - Дону, ул. Кузнечная, д. 64/2

**Фотографии объекта оценки:**







**Описание внешнего состояния объекта:**

Внешнее состояние с учетом даты постройки объекта оценено как «очень хорошее».

**Описание внутреннего состояния объекта:**

Внутреннее состояние объекта оценки – строй вариант, коммуникации в здании отсутствуют.

**Анализ правоустанавливающих документов:**

Не представлены. Права считаются подтвержденными по выпискам из ЕГРН.

**Технические документы:**

Не представлены.

**Сведения о размере кадастровой стоимости земельного участка.**

Финансовым управляющим учтена кадастровая стоимость земельного участка кад. № 61:44:0061218:5 в размере 2 199 659,28 руб.

**Сведения о размере кадастровой стоимости здания.**

Финансовым управляющим учтена кадастровая стоимость здания кад. № 61:44:0061218:97 в размере 20 143 914,67 руб.

**Расчетная часть.**

В рамках настоящего анализа в качестве одного из способов расчетной части применен анализ реестра требований о передаче жилых помещений в отношении анализируемого объекта.

**Сведения о размере требований кредиторов, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений**

№	Наименование кредитора	Сумма, уплаченная кредитором застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и / или стоимость переданного застройщику имущества в рублях	Сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором	Процент удовлетворения требований кредиторов	Дата удовлетворения
<b>Сведения о требованиях кредиторов по требованиям о передаче жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2</b>					
1	Ковергина Юлия Алексеевна	1 150 000,00	1/6 доли в праве собственности на трехэтажный жилой дом, общей площадью 623,17 кв.м., расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которая в соответствии с договором о совместной деятельности от 19.09.2013, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 38 кв.м., расположенном на 3-ем этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 3, общей площадью 35,7 кв.м. расположенном на 3-ем этаже	-	-
2	Чернова Оксана Николаевна	1 175 000,00	1/12 доли в праве собственности на трехэтажный жилой дом, общей площадью 500 кв.м., расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которая в соответствии с договором о совместной деятельности от 30.12.2013, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 38 кв.м., расположенном на 3-ем этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 5, общей площадью 35,6 кв.м. расположенном на 3-ем этаже	-	-
3	Кривошлыков Сергей Викторович	1 200 000,00	жилое помещение, расположенное в трехэтажном жилой доме, общей площадью 623,17 кв.м., расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с договором о совместной деятельности от 24.01.2014, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 36 кв.м.,	-	-

			расположенном на 2-ом этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 3, общей площадью 35,7 кв.м. расположенном на 2-ом этаже		
4	Головченко Николай Николаевич	1 200 000,00	жилое помещение, расположенное в трехэтажном жилом доме, общей площадью 500 кв.м., по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с договором о совместной деятельности от 18.03.2014, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 38 кв.м., расположенном на 1-ом этаже жилого дома	-	-
5	Ведмецкий Константин Владимирович	1 240 000,00	жилое помещение, расположенного в трехэтажном жилой дом, по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с предварительный договор купли-продажи доли домовладения от 18.07.2014, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 36 кв.м., расположенном на 1-ом этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 3, общей площадью 35,7 кв.м. расположенном на 1-ом этаже	-	-
6	Митрясов Виталий Евгеньевич	1 250 000,00	жилое помещение, расположенное в трехэтажном жилой доме, общей площадью 623,17 кв.м., по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с договором о совместной деятельности от 20.01.2014, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 36 кв.м., расположенном на 2-ом этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 2, общей площадью 35,8 кв.м. расположенном на 2-ом этаже	-	-
7	Волошина Лариса Васильевна	1 200 000,00	жилое помещение, расположенное в трехэтажном жилой доме, общей площадью 500 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с договором о совместной деятельности от 26.05.2013, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 40 кв.м., расположенном на 1-ом этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 2, общей площадью 35,8 кв.м. расположенном на 1-ом этаже	-	-
8	Алексееенко Алла Михайловна	1 200 000,00	жилое помещение, расположенное в трехэтажном жилой доме, общей площадью 500 кв.м., по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с договором о совместной деятельности от 21.08.2013, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 38 кв.м., расположенном на 2-ом этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 6, общей площадью 35,7 кв.м. расположенном на 2-ом этаже	-	-
9	Алексееенко Алла Михайловна	1 200 000,00	жилое помещение, расположенное в трехэтажном жилой доме, общей площадью 623,17 кв.м., г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с договором о совместной деятельности от 24.12.2013, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 38 кв.м., расположенном на 2-ом этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С., соответствует жилому помещению № 5, общей площадью 35,6 кв.м. расположенном на 2-ом этаже	-	-
10	Коваленко Татьяна Ивановна	1 250 000,00	жилое помещение, расположенное в трехэтажном жилой доме, общей площадью 500 кв.м., по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061218:5, которое в соответствии с договором о совместной деятельности от 28.08.2013, заключенным между заявителем и должником состоит из отдельного жилого помещения, общей площадью 38 кв.м., расположенном на 2-ом этаже жилого дома, а согласно данных технического паспорта от 06.06.2015, выполненного ИП Свешниковой А.С. (с учетом соглашения участников долевого участия в строительстве о распределении жилых помещений от 06.05.2019), соответствует жилому помещению № 6, общей площадью 35,7 кв.м. расположенном на 3-ом этаже	-	-
	Итого:	<b>13 665 000,00</b>			

Учитывая тот факт, что документы, подтверждающие понесенные на строительство затраты не представлены должником в адрес финансового управляющего, последним, путем применения аналогии оценки с помощью затратного подхода, исходя из размера вкладов физических лиц в строительство, сделан вывод о минимальном размере рыночной стоимости здания в размере 13 665 000,00 руб.

С учетом минимальной стоимости земельного участка (2 199 659,28 руб. – размер кадастровой стоимости), финансовым управляющим сделан вывод о минимальном размере рыночной стоимости объектов оценки в совокупности в размере 15 864 659,28 руб.

Максимальный размер рыночной стоимости объектов оценки определен путем сложения кадастровой стоимости земельного участка (2 199 659,28 руб.) и жилого дома (20 143 914,67 руб.) и составляет 22 343 573,95 руб.

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:  
8 (800) 100-34-34  
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ  
по противодействию коррупции  
8 (800) 100-18-18

Будьте с нами:

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

## Фонд данных государственной кадастровой оценки

Поиск осуществляется по полному соответствию введенному кадастровому номеру объекта недвижимости.

61:44:0061218:5

Найти

Вернуться

### Сведения об объекте недвижимости из процедуры ГКО земельных участков НП Ростовской области в 2014 г.

#### Сведения об объекте недвижимости из отчёта

Кадастровый номер: 61:44:0061218:5  
Вид: Земельный участок  
Категория земель: Земли населенных пунктов  
Разрешенное использование: Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь: 609 кв.м  
Местоположение: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону  
Дополнительные сведения: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2  
Сведения об объекте недвижимости в режиме online: [Посмотреть](#)

#### Сведения о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость: 2 199 659,28 руб.  
Дата определения стоимости: 01.01.2014  
Наименование оценочной группы: ГНП (102.1.00003)  
Способ определения стоимости: Статистическое моделирование  
Модель оценки:  $УПКСЗ = 0.22 \cdot e^{-(2.99e-5 \cdot (01. \text{Административный центр}) + 1.21e-4 \cdot (09. \text{Общественно-деловой центр}) + 3.36e-5 \cdot (11. \text{Основные дороги}) + 3.99e-5 \cdot (12. \text{Остановки}))}$

Описание ценообразующих факторов объектов оценки, использованных при построении модели оценки

Наименование ценообразующего фактора	Значение	Размерность	Подставляемое значение
Ф1: 01. Административный центр	6 953.4963	Метр	6 953.4963
Ф2: 09. Общественно-деловой центр	1 855.4497	Метр	1 855.4497
Ф3: 11. Основные дороги	20.7257	Метр	20.7257
Ф4: 12. Остановки	69.8635	Метр	69.8635
Ф5: Район, населенный пункт областного подчинения	г. Ростов-на-Дону	-	1

Ценовая информация, соответствующая сложившемуся уровню рыночных цен, использованная оценщиком при построении модели оценки [посмотреть](#)

#### Сведения о договоре на проведение оценки

Субъект РФ, на территории которого проводилась оценка: Ростовская область  
Дата: 14.07.2014

СЕРВИСЫ

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)


[Реестры саморегулируемых организаций](#)

24.01.2022, 18:25

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки - Портал услуг Федеральной службы гос...

Номер: № 2014.180772  
Заказчик: Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области  
Исполнитель: ГУП ТИ РО

**Сведения об экспертных заключениях саморегулируемых организаций оценщиков (СРО), проводивших экспертизу отчёта**

№	Наименование СРО, проводившей экспертизу отчёта	Номер и дата экспертного заключения	Файл(ы) с заключением
1	НП "АРМО"	№ З-0569/14 от 01.10.2014	 <a href="#">Скачать экспертное заключение НП.pdf</a>

Постоянный адрес:

[http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko?cad\\_object\\_id=2112961012](http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?cad_object_id=2112961012)

**Уважаемый пользователь!**

В целях повышения качества оказания услуг и удобства сервисов Росреестра просим Вас оценить качество предоставленной услуги и оставить свой отзыв о работе сервиса:

- \* на главной странице необходимо перейти по ссылке «Оставьте отзыв» (на правой стороне экрана)
- \* выбрать «Управление оценки объектов недвижимости»
- \* выбрать услугу «Предоставление сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки»
- \* выбрать вид услуги «Электронный»
- \* оценить услугу по указанным параметрам и оставить (при необходимости) дополнительный комментарий

Заранее благодарим.

О РОСРЕЕСТРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СПЕЦИАЛИСТАМ ПРЕСС-ЦЕНТР ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Поиск · Помощь и поддержка · Карта сайта

© 2022 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:  
8 (800) 100-34-34  
Звонок из регионов России Бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ  
по противодействию коррупции  
8 (800) 100-18-18

Будьте с нами:

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

## Фонд данных государственной кадастровой оценки

СЕРВИСЫ

Поиск осуществляется по полному соответствию введенному кадастровому номеру объекта недвижимости.

61:44:0061218:97

Найти

Вернуться

Сведения об объекте недвижимости из процедуры ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС Ростовской области в 2016 г.

### Сведения об объекте недвижимости из перечня

Кадастровый номер: 61:44:0061218:97  
Назначение: Жилой дом  
Площадь: 491,6 кв.м  
Вид: Здание  
Местоположение: 61, г Ростов-на-Дону, ул Кузнецкая, д 64/2  
Количество этажей: 3  
Материал наружных стен: Кирпичные  
Год завершения строительства: 2015  
Наименование здания: Жилой дом  
Сведения об объекте недвижимости в режиме online: [Посмотреть](#)

### Сведения об объекте недвижимости из отчёта

Кадастровый номер: 61:44:0061218:97  
Сведения об объекте недвижимости в режиме online: [Посмотреть](#)

### Сведения о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость: 20 143 914,67 руб.  
Дата определения стоимости: 01.01.2016

### Сведения о договоре на проведение оценки

Субъект РФ, на территории которого проводилась оценка: Ростовская область  
Дата: 31.03.2016  
Заказчик: Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области  
Исполнитель: Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации Ростовской области

### Сведения об экспертных заключениях саморегулируемых организаций оценщиков (СРО), проводивших экспертизу отчёта

№	Наименование СРО, проводившей экспертизу отчёта	Номер и дата экспертного заключения	Файл(ы) с заключением

Проверка  
состояния запроса  
online

Проверка  
электронного  
документа

Сервис  
формирования  
квитанции

Публичная  
кадастровая карта

Получение сведений  
из Фонда данных  
государственной  
кадастровой  
оценки

Открытые данные


Регистр  
кадастровых  
инженеров

Сервис для  
взаимодействия с  
саморегулируемыми  
организациями

Регистры  
саморегулируемых  
организаций

24.01.2022, 18:46

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки - Портал услуг Федеральной службы гос...

№	Наименование СРС, проводившей экспертизу отчета	Номер и дата экспертного заключения	Файл(ы) с заключением
1	НП "Кадастр-оценка"	Э16-1014-01-01 от 07.11.2016	 Экспертиза Отчета ОКС.pdf

Постоянный адрес:  
[http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko?cad\\_object\\_id=5857208001](http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?cad_object_id=5857208001)

### Уважаемый пользователь!

В целях повышения качества оказания услуг и удобства сервисов Росреестра просим Вас оценить качество предоставленной услуги и оставить свой отзыв о работе сервиса:

- \* на главной странице необходимо перейти по ссылке «Оставьте отзыв» (на правой стороне экрана)
- \* выбрать «Управление оценки объектов недвижимости»
- \* выбрать услугу «Предоставление сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки»
- \* выбрать вид услуги «Электронный»
- \* оценить услугу по указанным параметрам и оставить (при необходимости) дополнительный комментарий

Заранее благодарим.

[О РОСРЕЕСТРЕ](#) [ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ](#) [ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ](#) [ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ](#) [СПЕЦИАЛИСТАМ](#) [ПРЕСС-ЦЕНТР](#) [ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА](#) [ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ](#)

[Поиск](#) [Помощь и поддержка](#) [Карта сайта](#)

© 2022 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**Вывод о рыночной стоимости объекта оценки:**

Учитывая цели процедуры реализации имущества гражданина, направленной на максимально возможное удовлетворение требований конкурсных кредиторов должника, финансовый управляющий должника пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка с кад. № 61:44:0061218:5, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кузнечная, 64/2 609 кв. м. вместе с расположенным на нём жилым домом с кад. № 61:44:0061218:97, площадью 491,6 кв. м., составляет 22 343 573,95 руб.

Данный размер рыночной стоимости рекомендован для использования в качестве начальной стоимости объекта оценки при выставлении его на процедуру торгов в ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина.

Финансовый управляющий  
Кирвалилзе Г. В.



/ Орлова А. Ю.