

## РЕШЕНИЕ

о проведении оценки имущества должника  
Мельников Антон Дмитриевич

«10» января 2026 г.

г. Санкт-Петербург

Руководствуясь п. 2 ст. 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" финансовый управляющий Мельникова Антона Дмитриевича (25.12.1994 г.р., место рождения: гор. Оренбург, СНИЛС: 160-531-936 44, ИНН: 561109138709, адрес регистрации по месту жительства: 460050, г Оренбург, Дальний пер, 33, 38) Владимиров Тимур Алекперович (ИНН 780527112510, СНИЛС 156-227-890 82) - член Союза СРО "ГАУ" (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005) действующий на основании Решения Арбитражного суда Оренбургской области от 01.11.2024 г. по делу № А47-16202/2024 принял решение о проведении оценки имущества Должника.

### Должник:

Мельников Антон Дмитриевич (25.12.1994 г.р., место рождения: гор. Оренбург, СНИЛС: 160-531-936 44, ИНН: 561109138709, адрес регистрации по месту жительства: 460050, г Оренбург, Дальний пер, 33, 38).

### Объект оценки:

**Лот № 1:** Земельный участок (кадастровый номер: 56:16:1603001:389) площадь: 535 кв. м с Жилым домом (кадастровый номер: 56:16:1603001:1040) площадь: 40,5 кв. м; Местоположение: обл Оренбургская, р-н Курманаевский, с Ромашкино, ул Степная, дом 1, кадастровый (условный) номер: 56:16:1603001:389.

### Лицо, проводившее оценку:

Финансовый управляющий Владимиров Тимур Алекперович на основании пункта 2 статьи 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"

Финансовый управляющий



Т.А. Владимиров

## ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

Мельников Антон Дмитриевич

Основание для проведения оценки:	Решение о проведении оценки имущества должника Мельников Антон Дмитриевич от 10.01.2026 г.
Объект оценки:	<b>Лот № 1:</b> Земельный участок (кадастровый номер: 56:16:1603001:389) площадь: 535 кв. м с Жилым домом (кадастровый номер: 56:16:1603001:1040) площадь: 40,5 кв. м; Местоположение: обл. Оренбургская, р-н Курманаевский, с. Ромашкино, ул. Степная, дом 1.
Субъект(-ы) права объекта оценки:	Мельников Антон Дмитриевич
Имущественные права на объект оценки:	собственность
Существующие ограничения (обременения) на объект оценки:	Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: (Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56:16-6.716 от 20.10.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размеры и границы водоохранной зоны (ВЗ) и прибрежной защитной полосы (ПЗП), а также режим их использования установлены в соответствии со ст. 65 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ п. 13. Ограничения установлены п. 15, п.17 ст. 65 "Водного кодекса Российской Федерации" № 74-ФЗ от 03.06.2006. В границах водоохранных зон запрещаются: 1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5. строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»., вид/наименование: Водоохранная зона Бассейна реки Бузулук, река Бобровка на территории Курманаевского района Оренбургской области, тип: Водоохранная зона, решения: 1. дата решения: 03.04.2019, номер решения: 41-пр, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области 2. дата решения: 14.11.2018, номер решения: 161-пр, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 56:16-6.717 от 21.10.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размеры и границы водоохранной зоны (ВЗ) и

	<p>прибрежной защитной полосы (ПЗП), а также режим их использования установлены в соответствии со ст. 65 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ п. 13. Ограничения установлены п. 15, п.17 ст. 65 "Водного кодекса Российской Федерации" № 74-ФЗ от 03.06.2006. В границах прибрежных защитных полос запрещаются: 1. распашка земель; 2. Размещение отвалов размываемых грунтов; 3. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн; 4 . использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 5. Размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 6. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 7. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 8. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 9. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 10. сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 11. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»)., вид/наименование: Прибрежная защитная полоса Бассейна реки Бузулук, река Бобровка на территории Курманаевского района Оренбургской области, тип: Прибрежная защитная полоса, решения: 1. Дата решения: 03.04.2019, номер решения: 41-пр, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области 2. дата решения: 14.11.2018, номер решения: 161-пр, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области.</p>
--	---

### **Анализ стоимости объекта оценки**

Наиболее распространенным видом стоимости является рыночная стоимость.

Различают три основных метода оценки:

1) Сравнительный: предполагает сравнительный анализ рыночных цен, т.е. сопоставление рыночных аналогов. Этот метод основан на принципе замещения, смысл которого в том, что информированный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем стоит аналог на рынке. Стоимость объекта оценки определяется на основе цен реальных недавних продаж. Данный метод используется в качестве основного при оценке.

2) Затратный: предполагает оценку стоимости полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемой собственности, за вычетом из нее суммы оцененного износа.

3) Доходный: означает оценку текущей стоимости собственности с точки зрения планируемого дохода от использования и возможной дальнейшей продажи собственности.

При определении стоимости Объекта оценки финансовым управляющим использовался сравнительный метод оценки.

Финансовым управляющим была проанализирована стоимость аналогичного имущества, путем анализа рынка, по РФ.

**Лот № 1**

	Жилое помещение	Год	Стоимость общая, руб.	Местонахождение, ссылка
1 вариант	Дом 48,1 м <sup>2</sup> на участке 7,2 сот.	2026	600 000 Р (12 474 Р за м <sup>2</sup> )	Оренбургская обл., Сакмарский р-н, Тимашевский сельсовет, с. Тимашево, ул. Строителей <a href="https://www.avito.ru/chebenki/doma_dachi_kottedzhi/dom_481_m_na_uchastke_72_sot_7613253421?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJJZVNqY3k5dXRyenZxSExIj9McZJLD8AAAA">https://www.avito.ru/chebenki/doma_dachi_kottedzhi/dom_481_m_na_uchastke_72_sot_7613253421?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJJZVNqY3k5dXRyenZxSExIj9McZJLD8AAAA</a>
2 вариант	Дом 60 м <sup>2</sup> на участке 10 сот.	2026	550 000 Р (9 167 Р за м <sup>2</sup> )	Самарская обл., Алексеевский р-н, сельское поселение Гавриловка, пос. Шариповка, Центральная ул. <a href="https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot_3711252989?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJlQWliVGFSRm1CT2JKcUJSIj9PN6Kzj8AAAA">https://www.avito.ru/bolshaya_chernigovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot_3711252989?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJlQWliVGFSRm1CT2JKcUJSIj9PN6Kzj8AAAA</a>
3 вариант	Дом 53,2 м <sup>2</sup> на участке 28 сот.	2026	600 000 Р (11 278 Р за м <sup>2</sup> )	Оренбургская обл., Бузулукский р-н, Староалександровский сельсовет, с. Староалександровка, ул. Поповка, 22 <a href="https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_532_m_na_uchastke_28_sot_4476399478?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJCT0k0QmhubnFYcGVaYTVVYj9SfnfwD8AAAA">https://www.avito.ru/buzuluk/doma_dachi_kottedzhi/dom_532_m_na_uchastke_28_sot_4476399478?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJCT0k0QmhubnFYcGVaYTVVYj9SfnfwD8AAAA</a>
4 вариант	Дом 49,8 м <sup>2</sup> на участке 10 сот.	2026	600 000 Р 12 048 Р за м <sup>2</sup>	Самарская обл., Борский р-н, сельское поселение Усманка, с. Усманка, ул. Титовка, 14 <a href="https://www.avito.ru/borskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_498_m_na_uchastke_10_sot_3950898811?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJOVIRnbzh0UIB1SXc1RXdnIj9DVly9D8AAAA">https://www.avito.ru/borskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_498_m_na_uchastke_10_sot_3950898811?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJOVIRnbzh0UIB1SXc1RXdnIj9DVly9D8AAAA</a>

Средняя стоимость аналогичного объекта имущества Объекту оценки составляет: 587 500 рублей. Определение стоимости имущества производится в целях его реализации в ходе процедуры банкротства.

На основании вышеизложенного, Финансовым управляющим принято решение о том, что стоимость объекта оценки **составляет 587 500 рубля.**

Финансовый управляющий



Т.А. Владимиров