

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 15.01.2024 по делу № А47-19586/2023 Салихова Наталья Михайловна (Гредякина Наталья Михайловна) (20.02.1968г.р., место рожд: с. Алексеевка Переволоцкий р-он Оренбургская обл., адрес рег: 462275, Оренбургская обл, Медногорск г, Тульская ул, дом № 23, квартира 3, СНИЛС05356006032, ИНН 560602556559) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - 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	Квартира, площадь: 52,8м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): 462412, Оренбургская обл, Орск г, Казарма 326 км, дом № 3, квартира 2, кадастровый номер: 56:43:0000000:11185, доля 1/2	797 000,00

Оценка стоимости Квартира, площадь: 52,8м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): 462412, Оренбургская обл, Орск г, Казарма 326 км, дом № 3, квартира 2, кадастровый номер: 56:43:0000000:11185 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 – 797 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Салиховой Натальи**  
**Михайловны**

**Кайзер Оксана Викторовна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Оренбургская область, г. Орск, км Казарма 326, д. 3, кв. 2	<a href="https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_22_et_3919478332">https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_22_et_3919478332</a>		<a href="https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_22_et_3919478332">https://www.avito.ru/novotroitsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_22_et_3919478332</a>		<a href="https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/3-k_kvartira_507_m_12_et_3513551304">https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/3-k_kvartira_507_m_12_et_3513551304</a>		<a href="https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/2-k_kvartira_491_m_22_et_3964967998">https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/2-k_kvartira_491_m_22_et_3964967998</a>	
Адрес		Оренбургская обл., Орск, посёлок Кирпичный, Кирпичная ул., 142	0%	Оренбургская обл., Новотроицк, Школьная ул., 4	0%	Оренбургская обл., Орск, Гайское ш., 12	0%	Оренбургская обл., Орск, посёлок Кирпичный, Кирпичная ул., 142	0%
Цена предложения, руб.		1 500 000		1 850 000		1 500 000		2 000 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>31 250</b>		<b>34 259</b>		<b>29 586</b>		<b>40 733</b>	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		28 125		30 833		26 627		36 660	
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%	Кирпич	0%
Этаж	1/1	1/2	0%	2/2	-2%	1/2	0%	2/2	-2%
Кол-во комнат	2	2	0%	2	0%	3	0%	2	0%
Общая площадь	52,8	48	0%	54	0%	50,7	0%	49,1	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>28 125</b>		<b>30 148</b>		<b>26 627</b>		<b>35 845</b>	
Количество внесенных корректировок		1		2		1		2	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>30 186</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>1 594 000</b>
<b>Рыночная стоимость 1/2 доли Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>797 000</b>

## Правоустанавливающие документы

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3837700070

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	56:43:0000000:11185
<b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>	
Номер кадастрового квартала	56:43:0000000
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 74_БН_БК_22954_121
Местоположение	Оренбургская область, г Орск, Казарма 326 км, д 3, кв 2
Площадь, м²	52,8
Номер, тип этажа	Этаж 01
Назначение	Жилое
Наименование	квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	1444632,29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	56:43:0000000:703
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 12.02.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №3837700070

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	56:43:0000000:11185
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	САЛИХОВА НАТАЛЬЯ МИХАЙЛОВНА

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Салихова Наталья Михайловна, 20.02.1968, Российская Федерация, СНИЛС 053-560-060 32, Паспорт гражданина Российской Федерации 53 12 275096 выдан 11.03.2013 Отделением УФМС России по Оренбургской области в г. Медногорске Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 56:43:0000000:11185-56/219/2021-2, 09.04.2021 Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры 06.04.2021 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</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Бурякова Альмира Тулепбергеновна, 10.05.1967 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 56:43:0000000:11185-56/219/2021-3, 09.04.2021 Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры 06.04.2021 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</p>
-------------------	--



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 12.02.2024



Снимки предложений аналогов

avito.ru/orstk/kvartiry/2-k\_kvartira\_48\_m\_12\_et\_4059496204

### 2-к. квартира, 48 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 500 000 Р

37 250 ₽ за м²  
В ипотеку от 14 589 ₽/мес.  
[Посмотреть оценки](#)

8 958 413-13-88

Написать сообщение [Ссылка](#)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роль: Частное лицо  
на Авто с января 2019  
[Оценки: 12 из 50](#)

Уведомления пользователю

Написать на продавца

#### О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Общая площадь: 48 м²	Окно: во двор
Площадь кухни: 10 м²	Ремонт: требует ремонта
Этаж: 1 из 2	Техника: водонагреватель
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

avito.ru/orstk/kvartiry/2-k\_kvartira\_48\_m\_12\_et\_4059496204

### Расположение

Оренбургская обл., Орск, посёлок Кирпичный, Кирпичная ул., 1А2 [Показать карту](#)

### Описание

Продается 2-к комнатная квартира по ул Кирпичная 1А2, 1/2 этаж. Площадь 48 кв. м. Раздельные большие комнаты. Раздельный с/у. Большая лоджия. Погреб. Новая крыша. Потолок не затронут, т.к. дом на возвышенности. Тихий район. Хорошие соседи. Квартира без ремонта. Торг. Ипотека. Мат капитал.

### О доме

Тип дома: панельный	В доме: газ
Этажей в доме: 2	Двор: детская площадка

[Узнать больше о доме](#)

№ 4059496204 | 13 мая в 16:00 | 88% просмотров (+1 сегодня) [Показать](#)

1 500 000 Р

37 250 ₽ за м²  
В ипотеку от 14 589 ₽/мес.  
[Посмотреть оценки](#)

8 958 413-13-88

Написать сообщение [Ссылка](#)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

## 2-к. квартира, 54 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Создать Добавить заметку

1 850 000 Р

34 259 Р/кв.м  
В ипотеку от 18 017 Р/мес.  
[Посмотреть ипотеку](#)



8 933 020-15-89

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай-продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

История

Частное лицо

На Avito с июля 2012

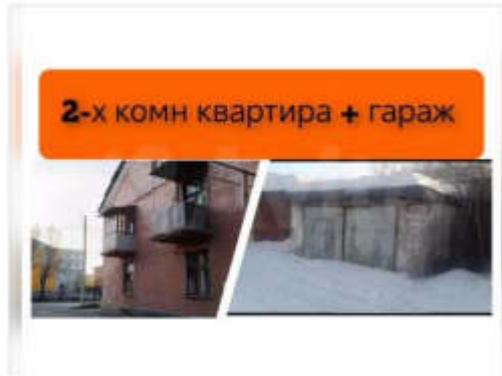
[Доверительная продажа](#)

Сделка: -8,21 млн руб.



Объявления пользователя

Подписаться на продавца



### О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 54 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 35 м²

Этаж: 2 из 2

Балкон или лоджия: Балкон

Тип комнат: изолированные

Высота потолка: 3,2 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды

спальные места

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

### Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения ©

✓ Соответствует площади, адрес, этаж и число комнат

### Расположение

Оренбургская обл., Новотроицк, Школьная ул., 4

[Скачать карту](#)

### Описание

Продается 2-х комнатная квартира старого типа с высоким потолками, ГАРАЖ, рядом с домом - В ПОДАРОК!!!  
 Все, что на фото, остается!!!  
 Общая площадь 54 кв.м. Квартира в кирпичном доме, поэтому очень теплая зимой и не жаркая летом за счет толстых стен, отличная звукоизоляция.  
 Комнаты раздельные, трубы полипропиленовые, полы не скрипят. В каждой комнате есть балкон, один застекленный, второй открытый.  
 Квартира по адресу ул. Школьная 4, расположена в очень удачном районе, в центре города. В шаговой доступности общественный транспорт, поликлиника, магазины, МУСИС. Строительный техникум, автошкола, детская стоматология, городская больница. Загс, а так же парк, стадион Металлург, Аллея, Сбербанк, кафе и рестораны.  
 Прямая продажа, один собственник, долгов и обременений нет.  
 Риэлторов просьба не беспокоить.  
 За наличный расчет - хорошая скидка!!!

### О доме

Тип дома - кирпичный	Грузовой лифт - нет
Этажей в доме - 2	В доме газ
Пассажирский лифт - нет	Парковка - открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 230478332 - сделка в 20-01. 414 просмотров (-7 сделок)

Показывает

**1 850 000 Р**

34 209 Р за м²  
 9 ипотеку от 18 017 руб.  
[Посмотреть сделку](#)



8 933 020-15-89

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Заранее выйди >

[Есть вопросы?](#) [Поговорить!](#)

[Как можно позвонить?](#)

**Наталья**  
 Частное лицо  
 Не Авито с июля 2012  
[Документы продавца](#)  
 Звонки: -5,21 млн руб.



### 3-к. квартира, 50,7 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Рыночная цена**  
Похожие предложения доступны на Avito

#### О квартире

- Количество комнат: 3
- Общая площадь: 50,7 м²
- Площадь кухни: 4,4 м²
- Жилая площадь: 35,8 м²
- Этаж: 1 из 2
- Тип комнат: изолированные, смежные
- Санузел: раздельный
- Ремонт: косметический
- Мебель: кухня, крашенин одежда, спальное место
- Техника: холодильник, стиральная машина
- Способ продажи: свободная

#### Проверка в Росреестре

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

#### Расположение

Оренбургская обл., Орск, Гайков ш., 12 [Показать карту](#)

**1 500 000 Р**

29 988 Р за м²  
В ипотеку от 14 808 Р в мес.  
[Посмотреть график](#)

8 958 767-17-12

Рассчитать ипотеку

Людмила  
Риэлтор  
На Avito с ноября 2019

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

#### Описание

Продается 3-х комнатная квартира в хорошем состоянии. Рядом магазины, остановка, школа, детский сад.

#### О доме

- Тип дома: блочный
- Год постройки: 1969
- Этажей в доме: 2
- Двор: детская площадка
- Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 3513551304. Тираж в 15-47. 300 просмотров (+9 сегодня) [Показывать](#)

**1 500 000 Р**

29 988 Р за м²  
В ипотеку от 14 808 Р в мес.  
[Посмотреть график](#)

8 958 767-17-12

Рассчитать ипотеку

Людмила  
Риэлтор  
На Avito с ноября 2019

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



### 2-к. квартира, 49,1 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



### 2 000 000 Р

49 / 33 м²  
в ипотеку от 19 418 Р/мес.  
[Посмотреть план](#)



Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш профиль? [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

[Олег Анисимов](#)  
Частное лицо  
на Avito с марта 2018  
[Доказать личность](#)  
Эксперт - 148 и SD



[Забывали пароль?](#)  
[Подписаться на продавца](#)

#### О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 49,1 м²  
Площадь кухни: 10 м²  
Жилая площадь: 25 м²  
Этаж: 2 из 2  
Балкон/лоджия/терраса: балкон  
Тип комнат: изолированные  
Высота потолков: 2,4 м

Секция: раздельный  
Окна: во двор, на улицу  
Ремонт: дизайнерский  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель  
Способ продажи: свободная

#### Проверка в Росреестре

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

#### Расположение

Оренбургская обл., Орск, поселок Кирпичный, Кирпичная ул., 142 [Показать карту](#)



#### Описание

В продаже 2-х комнатная квартира в хорошем состоянии, второй этаж двухэтажного дома, с ремонтом, с мебелью, с автономным отоплением. Холодильник и стиральная машина остаются. Балкон застеклен. Состояние выжой и живи. Плюс капитальный гараж в 2-х минутах ходьбы от дома. Цена окончательная, агентства просьба не беспокоить.

#### О доме

Тип дома: блочный  
Под застройку: 1983  
Этажей в доме: 2  
В доме: газ  
Двор: детская площадка  
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

### 2 000 000 Р

49 / 33 м²  
в ипотеку от 19 418 Р/мес.  
[Посмотреть план](#)



Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Фотографии

