

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 13.05.2024 по делу № А72-2214/2024 Хисмятова Венера Минислямовна (Зайнутдинова Венера Минислямовна) (24.11.1980г.р., место рожд: р. пос. Чердаклы Чердаклинского р-на Ульяновской обл., адрес рег: 433400, Ульяновская обл, Чердаклинский р-н, Чердаклы рп, Карла Маркса ул, дом № 22, квартира 1, СНИЛС12911524840, ИНН 732301102304) (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: 45,3м ² , адрес (местонахождение): Ульяновская область, р-н Чердаклинский, р.п. Чердаклы, мкр 2-й, д. 12, кв. 14, кадастровый номер: 73:21:200407:61	403 799,31

Оценка стоимости Квартира, площадь: 45,3м², адрес (местонахождение): Ульяновская область, р-н Чердаклинский, р.п. Чердаклы, мкр 2-й, д. 12, кв. 14, кадастровый номер: 73:21:200407:61 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 – 403 799,31 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Хисмятовой Венеры
Минислямовны



Кайзер Оксана Викторовна

Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 45.3 кв.м, адрес: Ульяновская область, р-н Чердаклинский, р.п. Чердаклы, мкр 2-й, д. 12, кв. 14, доля в праве: 1/5.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 20.05.2024 г.	15.05.2024 г.	03.05.2024 г.	22.04.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/cherdakly/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_12_et_3775392137	https://www.avito.ru/cherdakly/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_12_et_3832997561	https://www.avito.ru/cherdakly/kvartiry/2-k_kvartira_39_m_12_et_2125118833
Цена предложения, руб.:		2 400 000,00	1 800 000,00	2 100 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	45.3	49	40	39
Параметр: адрес	Ульяновская область, р-н Чердаклинский, р.п. Чердаклы, мкр 2-й, д. 12, кв. 14	Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, Чердаклинское городское поселение, рп. Чердаклы, ул. Гайдара, 1	Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, Чердаклинское городское поселение, рп. Чердаклы, 2-й мкр-н, 13	Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, пгт. Чердаклы, Полевая ул., 33Б
Параметр: доля в праве	1/5			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		10,00	10,00	10,00
Цена после уторговывания, руб.:		2 160 000,00	1 620 000,00	1 890 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	45.3	49	40	39
Цена за удельную единицу, руб.:		44 081,63	40 500,00	48 461,54
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	2	1	1	1
корректировка на этаж		0,50	0,50	0,50
Параметр: этажность	2	2	2	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,50	0,50	0,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		44 302,04	40 702,50	48 703,85
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		
				44 569,46
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		
				2 018 996,54
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		
				44 569,46

Таким образом, стоимость 1/ 5 доли имущества составит **403 799,31 руб.**

Приложения к решению об оценке.



Фото №1.

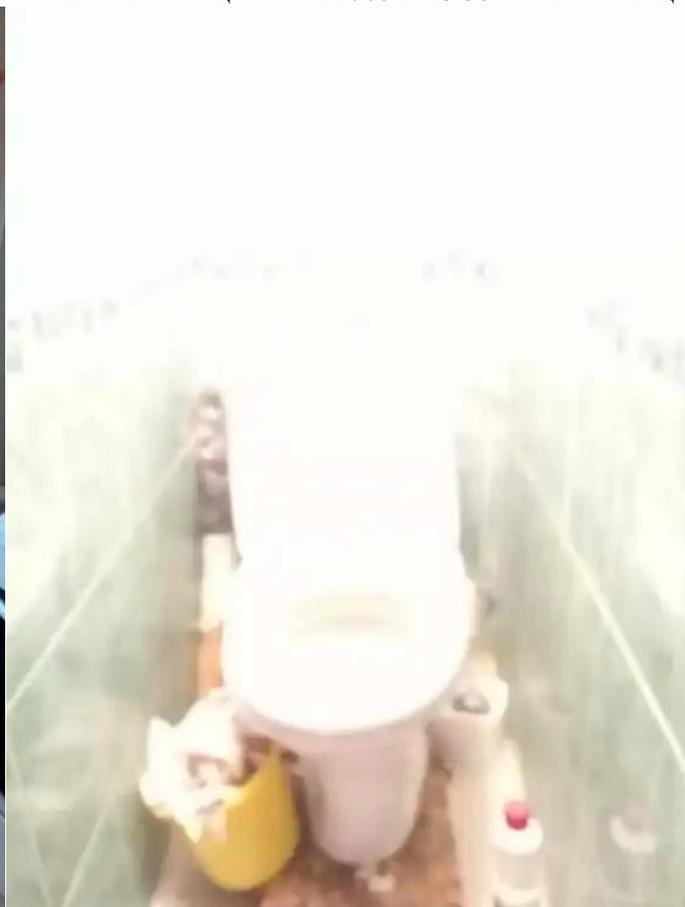


Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.

Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
(г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 50/1)
полное наименование органа регистрации прав

14.06.2023г.

№ КУВИ-001/2023-137391828

На основании запроса от 14.06.2023, поступившего на рассмотрение 14.06.2023, сообщаем, что правообладателю Хисмятова Венера Минислямовна; дата рождения: 24.11.1980; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 73 10 № 773709 от 10.08.2010 выдан: ТП УФМС России по Ульяновской области в Чердаклинском районе; СНИЛС: 129-115-248 40; адрес места жительства или места пребывания: 433400, Ульяновская область, р-н. Чердаклинский, рп. Чердаклы, ул. Карла Маркса, д. 22, кв. 1., в период с 14.06.2020 по 14.06.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:21:200405:72
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под существующим двухквартирным жилым домом
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл Ульяновская р-н Чердаклинский р.п. Чердаклы ул Карла Маркса 22.
		Площадь:	2220 +/- 16
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 44/400
		дата государственной регистрации:	29.05.2013
		номер государственной регистрации:	73-73-07/101/2013-382
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры и земельного участка, выдан 23.05.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	73:21:200407:61
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ульяновская область, р-н Чердаклинский, р.п. Чердаклы, мкр 2-й, д. 12, кв. 14
		Площадь:	45.3
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5
		дата государственной регистрации:	16.01.2014
		номер государственной регистрации:	73-73-07/100/2014-101

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD4FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

		основание государственной регистрации:	Договор на передачу жилой площади в собственность граждан, № 1262, выдан 16.12.1997
			Свидетельство на право собственности, № 1262, выдан 16.12.1997
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	73-21:200101:1374
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Ульяновская область, р-н Чердаклинский, р.п. Чердаклы, ул. Карла Маркса, д. 22, кв. 1
		Площадь:	51.6
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	29.05.2013
		номер государственной регистрации:	73-73-07/101/2013-371
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры и земельного участка, выдан 23.05.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Получатель выписки		Хисмятова Венера Минислямовна

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	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD46FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

2-к. квартира, 49 м², 1/2 эт.

2 400 000 Р

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

48 980 Р за м²

В ипотеку от 24 654 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 977 095-92-38

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН+ ЛЮКС+
Агентство



[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 49 м²

Площадь кухни: 9 м²

Жилая площадь: 24 м²

Этаж: 1 из 2

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,9 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, Чердаклинское
городское поселение, рп. Чердаклы, ул. Гайдара, 1

[Показать карту](#)

Описание

Хороший дом, чистый подъезд

Огорожены территория с по усадебным участком у каждой квартиры

Новый двухконтурный котёл и новая система отопления

Новые межкомнатные двери

Все окна пластиковые

Лоджия застеклена и обшита деревом

Квартира свободна – ключи на сделке. Вся мебель и техника входит в стоимость квартиры.

Помощь в оформлении ипотеки, полное юридическое сопровождение входит в стоимость квартиры.

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

Двор: закрытая территория

Парковка: за шлагбаумом во дворе

№ 3775392137 - 75 мая в 09:48 - 358 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2-к. квартира, 40 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 800 000 Р

45 000 Р за м²

В ипотеку от 18 004 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 904 560-52-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Эльвира

Агентство

На Авито с октября 2013

[Документы проверены](#)



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
собственник

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 40 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 24,5 м²

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Мебель: кухня

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, Чердаклинское
городское поселение, рп. Чердаклы, 2-й мкр-н, 13

[Показать карту](#)

Описание

дом находится, рядом с центром посёлка, детский сад, школа
в шаговой доступности

в квартире свой котёл газовый, что очень экономит платежи за отопление.
есть погреб, земельный участок одна сотка.

своя сливная яма.

в квартире новые двери, пластиковые окна, комнаты изолированные, торг.
ипотека

материнский капитал

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

В доме: газ

Двор: детская площадка

Парковка: открытая во дворе

№ 3852897561 · 3 мая в 13:40 · 460 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2-к. квартира, 39 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

2 100 000 Р

55 846 Р за м²

В ипотеку от 21 005 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 905 184-00-69

Рассчитать ипотеку

Наталья

Частное лицо

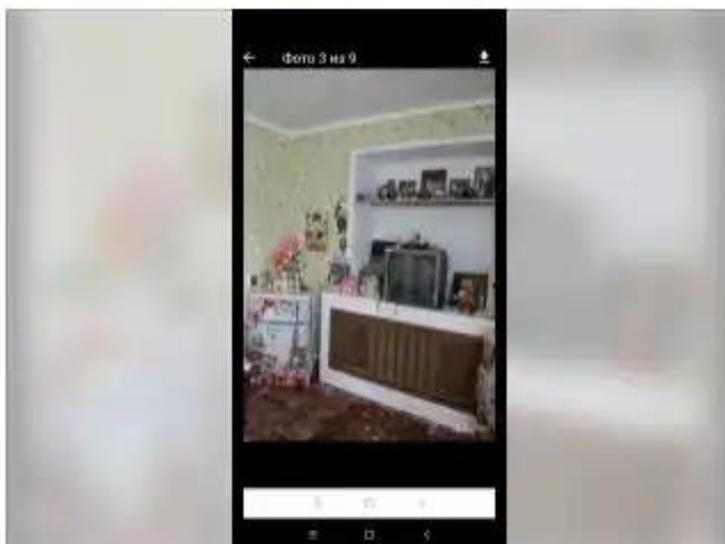
На Авито с сентября 2014

Звонок: -6,98 тонн CO₂



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 39 м²

Площадь кухни: 8 м²

Этаж: 1 из 2

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Техника: водонагреватель

Способ продажи: свободная

Расположение

Ульяновская обл., Чердаклинский р-н, пгт. Чердаклы, Полевая ул., 33Б

[Показать карту](#)

Описание

СРОЧНО Продам 2 комнатную квартиру площадью 39 кв. м. В тихом спокойном районе. Уютная теплая. В квартире везде стоят пластиковые окна натяжные потолки в спальне и зале. Также имеется прикрепленный к квартире два участка 0.5 сотки спереди дома прямо перед окнами этой квартиры +1 сотка сзади дома. Так же имеется кирпичный гараж с погребом рядом с домом.

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

[Узнать больше о доме](#)

№ 2125118933 - 22 апреля в 06:34 | 1601 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)