

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 22.05.2023 по делу № А43-7218/2023 Чупахина Наталия Валерьевна (09.04.1991г.р., место рожд: гор. Нижний Новгород , адрес рег: 603096, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Мокроусова ул, дом № 30, квартира 10, СНИЛС14106110893, ИНН 526309596805) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - 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: 48,4м ² , адрес (местонахождение): 606400, Нижегородская обл, Балахнинский р-н, Истомино д, Генерала Маргелова ул, дом № 69, квартира 12, кадастровый номер: 52:17:0020702:1548	675 178,39

Оценка стоимости Квартира, площадь: 48,4м², адрес (местонахождение): 606400, Нижегородская обл, Балахнинский р-н, Истомино д, Генерала Маргелова ул, дом № 69, квартира 12, кадастровый номер: 52:17:0020702:1548 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 – 675 178,39 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Чупахиной Наталии Валерьевны**



Мякишкова Юлия Николаевна

Приложение. Расчетная таблица.

Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 48.4 кв.м, адрес: Нижегородская область, р-н Балахнинский, д Истомино, ул Генерала Маргелова, д 69, кв 12, доля в праве: 1/3.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 04.07.2024 г.	06.06.2024 г.	03.07.2024 г.	21.06.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/balahna/kvartiry/2-k_kvartira_467_m_25_et_3677213537	https://www.avito.ru/balahna/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_15_et_3977330998	https://www.avito.ru/gidrotorf/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_55_et_2805194332
Цена предложения, руб.:		2 000 000,00	2 000 000,00	2 500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	48.4	46,7	52	54
Параметр: адрес	Нижегородская область, р-н Балахнинский, д Истомино, ул Генерала Маргелова, д 69, кв 12	Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный округ, д. Истомино, ул. Генерала Маргелова, 69	Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный округ, д. Истомино, ул. Генерала Маргелова, 70	Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный округ, рп. Гидроторф, Южная ул., 1
Параметр: доля в праве	1/3			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		3,00	3,00	3,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 940 000,00	1 940 000,00	2 425 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	48.4	46,7	52	54
Цена за удельную единицу, руб.:		41 541,76	37 307,69	44 907,41
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	4	2	1	5
корректировка на этаж		0,00	3,00	1,50
Параметр: этажность	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные	Панельные/блочные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	3,00	1,50
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		41 541,76	38 426,92	45 581,02
		Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		
				41 849,90
		Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:		
				2 025 535,16
		Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		
				41 849,90

Таким образом, стоимость 1/3 доли имущества составит **675 178,39 руб.**

Приложения к решению об оценке.


Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Саратовской области
полное наименование органа регистрации прав

01.11.2023г.

№ КУВИ-001/2023-245993928

На основании запроса от 31.10.2023, поступившего на рассмотрение 31.10.2023, сообщаем, что правообладателю Чупахина Наталья Валерьевна; дата рождения: 09.04.1991; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 22 11 № 749227 от 12.01.2012 выдан: Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в Московском р-не гор. Нижнего Новгорода; СНИЛС: 141-061-108 93; адрес места жительства или места пребывания: 603096, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Мокроусова, д. 30, кв. 10., в период с 01.01.2020 по 31.10.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	52:17:0020702:1548	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Балахнинский, д. Истомино, ул. Генерала Маргелова, д. 69, кв. 12	
		Площадь:	48.4	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/3	
		дата государственной регистрации:	25.10.2021	
		номер государственной регистрации:	52:17:0020702:1548-52/152/2021-7	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 20.10.2021	
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		1.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	52:17:0020702:1548-52/152/2021-10
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	52:18:0010502:686	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул Мокроусова, дом 30, кв. 10	
		Площадь:	42.4	
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4	
		дата государственной регистрации:	16.09.2021	
		номер государственной регистрации:	52:18:0010502:686-52/302/2021-2	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8054B7401CB3ND2B3576ACDC9425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

		основание государственной регистрации:	Договор о безвозмездной передаче жилья в собственность, выдан 28.03.1996
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	Получатель выписки		Богдановская Елена Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Стояна Романа Сергеевича

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: 00B8054B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024			

2-к. квартира, 46,7 м², 2/5 эт.

2 000 000 ₽

42 827 ₽ за м²

В ипотеку от 20 005 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 759-05-66

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Помощь на дороге

Частное лицо

На Авито с июля 2021

[Документы проверены](#)

[Экоклад: -753 тонн CO₂](#)



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 46,7 м²

Площадь кухни: 7,4 м²

Жилая площадь: 27,9 м²

Этаж: 2 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная

Расположение

Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный округ, д.

Истомино, ул. Генерала Маргелова, 69

[Показать карту](#)

Описание

Продам двух комнатную квартиру от собственника. В квартире сделан ремонт, тёплые полы из керамзита, электрика вся новая, стены выравнены в ноль, два балкона в полном стеклопакете, новое отопление (трубы, батареи). Ремонт делали для себя, денег не жалели, делали для себя, но планы поменялись

Помощи в продаже не нуждаюсь

№ 3677213537 - 6 июня в 17:27 - 1702 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2-к. квартира, 52 м², 1/5 эт.

2 000 000 ₽

38 462 ₽ за м²

В ипотеку от 20 005 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 727-50-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Наталья](#)

Частное лицо

На Авито с мая 2019

[Документы проверены](#)

[Экоклад: -22.9 тонн CO₂](#)



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 52 м²

Площадь кухни: 8 м²

Этаж: 1 из 5

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.6 м

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Мебель: кухня

Техника: водонагреватель

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный округ, д. Истомино, ул. Генерала Маргелова, 70

[Показать карту](#)

Описание

Продам 2-х комнатную квартиру площадью 52 кв. Сделан хороший ремонт, новое отопление, окна, натяжные потолки, новая проводка по всей квартире, полы из ламината и линолеумом, есть небольшой новый водонагреватель (на время отключения горячей воды), хорошая входная дверь, домофон, тамбур на 4 квартиры, 1 этаж.

Есть школа, магазины, валбериз, озон, часто ходят автобусы, в деревне находится кадетский корпус, до Балахны 15 минут езды

№ 3977330998 · вчера в 17:26 · 140 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2-к. квартира, 54 м², 5/5 эт.

2 500 000 ₽

46 296 ₽ за м²

В ипотеку от 25 006 ₽/мес.
Посмотреть скидки



8 958 759-09-36

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья Потапова

Частное лицо

На Авито с ноября 2015



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 54 м²

Площадь кухни: 15 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Ремонт: косметический

Мебель: кухня

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Нижегородская обл., Балахнинский муниципальный округ, рп.

Гидроторф. Южная ул., 1

[Показать карту](#)

Описание

Квартира 5этаж требуется ремонт документы в порядке счетчики есть везде большая лоджия выход с зала и с кухни

№ 2805194332 · 21 июня в 10:02 · 2334 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)