

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Московской области от 15.06.2023 по делу № А41-31879/2023 Ромайкина Наталья Анатольевна (Лёвкина Наталья Анатольевна, Жарких Наталья Анатольевна) (09.07.1978г.р., место рожд: гор. Гагарин Смоленской обл., адрес рег: 141402, Московская обл, Химки г, Первомайская ул, дом № 16, квартира 40, СНИЛС07265131752, ИНН 672303799556) (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: общая площадь: 36,4 кв.м, адрес: Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, ул. Молодежная, д.8, жил.пом.40, доля в праве: 1/3	711 195,94

Оценка стоимости Квартира, общая площадь: 36,4 кв.м, адрес: Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, ул. Молодежная, д.8, жил.пом.40 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 1/3 доли – 711 195,94 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий

**Ромайкиной
Анатольевны**

Натальи



Мякишкова Юлия Николаевна

Приложение. Расчетная таблица.

Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 36,4 кв.м, адрес: Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, ул. Молодежная, д.8, жил.пом.40, доля в праве: 1/3.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 29.07.2024 г.	29.07.2024 г.	29.07.2024 г.	29.07.2024 г.	29.07.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/gagarin/kvartiry/2-k_kvartira_379_m_35_et._3813797920	https://www.avito.ru/gagarin/kvartiry/2-k_kvartira_245_m_55_et._3948322525	https://www.avito.ru/gagarin/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_35_et._4144218737	https://www.avito.ru/gagarin/kvartiry/3-k_kvartira_602_m_15_et._2494023945
Цена предложения, руб.:		2 800 000,00	1 800 000,00	3 900 000,00	4 000 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	36,4	37,9	24,5	63	60,2
Параметр: адрес	Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, ул. Молодежная, д.8, жил.пом.40	Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, пр. Сельхозтехники, 7	Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, ул.Ленинградская Набережная, 11К2	Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, ул. Гагарина, 66	Смоленская обл., Гагаринский р-н, г. Гагарин, Заводская ул., 7
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		11,40	11,40	11,40	11,40
Цена после уторговывания, руб.:		2 480 800,00	1 594 800,00	3 455 400,00	3 544 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	36,4	37,9	24,5	63	60,2
Цена за удельную единицу, руб.:		65 456,46	65 093,88	54 847,62	58 870,43
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	-7,00	4,00	4,00
Параметр: этаж	3	3	5	3	1
корректировка на этаж		0,00	4,00	0,00	8,00
Параметр: этажность дома	5	5	5	5	5
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на материал стен дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: наличие мебели	Без мебели	С мебелью	Частично меблирована	Без мебели	Частично меблирована
корректировка на наличие мебели		-10,00	-9,00	0,00	-8,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-10,00	-12,00	4,00	4,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:		58 910,81	57 282,61	57 041,52	61 225,25
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					58 615,05
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					2 133 587,82
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					2 133 587,82

Таким образом, стоимость 1/3 доли имущества составит **711 195,94 руб.**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав

07.02.2024г. № КУВИ-001/2024-35764669

На основании запроса от 04.02.2024, поступившего на рассмотрение 04.02.2024, сообщаем, что правообладателю Ромайкина Наталья Анатольевна; дата рождения: 09.07.1978; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6604 № 153228 от 20.10.2005 выдан: 672-007; СНИЛС: 072-651-317 52; адрес места жительства или места пребывания: 141402, Московская область, г. Химки, ул. Первомайская, д. 16, кв. 40; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Лёвкина Наталья Анатольевна, Жарких Наталья Анатольевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: ., в период с 01.01.2020 по 04.02.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010204:1763
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, г. Химки, ул. Первомайская, д. 16, кв. 40
		Площадь:	55.5
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/12
		дата государственной регистрации:	23.04.2018
		номер государственной регистрации:	50:10:0010204:1763-50/010/2018-4
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 09.12.2016 Документ нотариально удостоверен: 09.12.2016 нотариус Химкинского нотариального округа Московской области Мамедова И.С. 4-3907
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	67:03:0010104:1946
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Молодежная, д. 8, жил. пом. 40
		Площадь:	36.4
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/3
		дата государственной регистрации:	27.01.2009
		номер государственной регистрации:	67-67-02/037/2009-154

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

		основание государственной регистрации:	Договор передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, выдан 11.12.2008, заключенный с Муниципальным образованием Гагаринское городское поселение Гагаринского района Смоленской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	Получатель выписки		Шуховцев Алексей Алексеевич

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

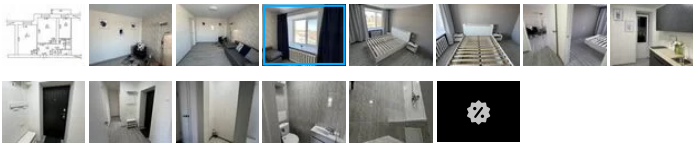
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

2-к. квартира, 37,9 м², 3/5 эт.

2 800 000 ₽

73 879 ₽ за м²

8 980 971-67-36



Алина

Частное лицо

На Авито с октября 2012

Документы проверены

Эковклад: -104 кг CO₂



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 37.9 м²

Площадь кухни: 5.4 м²

Этаж: 3 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.4 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, спальные места

Техника: водонагреватель

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

⚠ Найдены ограничения или обременения ⓘ

✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Смоленская обл., Гагаринский р-н, Гагаринское городское поселение, Гагарин, пр. Сельхозтехники, 7

[Показать карту](#)

Описание

Квартира с новым ремонтом, вся мебель новая! Очень светлая и теплая, никто не проживает. Один взрослый собственник, прописанных нет. Квартира в ипотеке, поэтому отображается ограничение. Проблем с сделкой нет, хоть завтра.

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1983

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

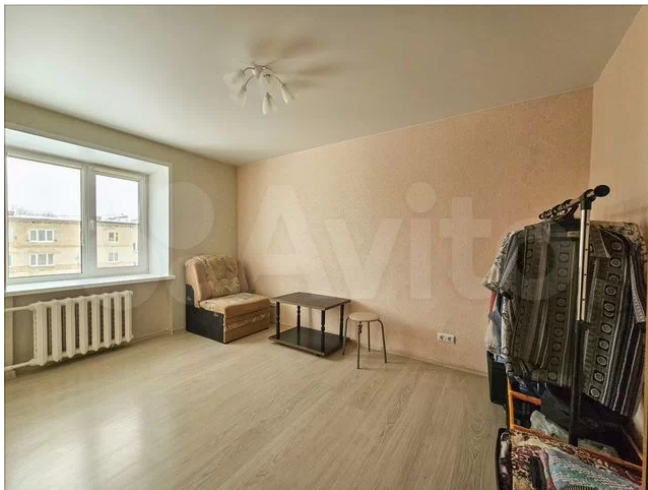
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

2-к. квартира, 24,5 м², 5/5 эт.

1 800 000 ₽

73 469 ₽ за м²



8 915 630-79-95

КупиДом

Агентство

На Авито с декабря 2017

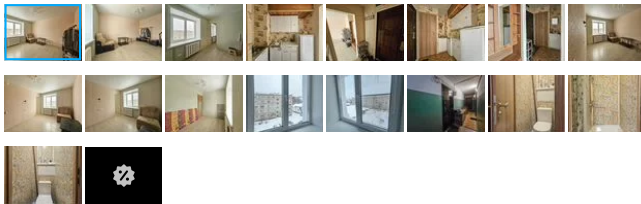
Завершено 22 объявления

Документы проверены



Контактное лицо

Максим Игоревич



О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 24.5 м²

Площадь кухни: 5 м²

Этаж: 5 из 5

Тип комнат: смежные

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Смоленская обл., Гагаринский р-н, Гагаринское городское поселение, Гагарин, ул. Ленинградская Набережная, 11К2

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся жилое помещение (2 комнаты) в Смоленской области, г. Гагарин, ул. Ленинградская Набережная, д. 11, корп. 2

Общая площадь 24,5 кв.м., Сан узел, кухня, комнаты проходные. Сделан ремонт!

Квартира находится на 5-ом этаже кирпичного дома, подъезд чистый, соседи хорошие.

Рядом с домом есть детские и спортивные площадки, дет.сад и школа в шаговой доступности.

В пешей доступности сетевые продуктовые магазины, кафе, рестораны и салоны красоты. В пяти минутах от подъезда остановка общественного транспорта.

✓ В квартире 1 собственник, все документы готовы к сделке!

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1976

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

3-к. квартира, 63 м², 3/5 эт.

3 900 000 Р

61 905 Р за м²



8 960 589-22-63

Елена

Частное лицо
На Авито с октября 2016

Эковклад: -864 кг CO₂

Е



О квартире

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Количество комнат: 3 | Санузел: совмещенный |
| Общая площадь: 63 м² | Окна: во двор, на улицу |
| Площадь кухни: 6 м² | Ремонт: косметический |
| Этаж: 3 из 5 | Способ продажи: свободная |
| Балкон или лоджия: балкон | Вид сделки: возможна ипотека |
| Тип комнат: изолированные, смежные | |

Проверка в Росреестре

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

Расположение

Смоленская обл., Гагаринский муниципальный округ, Гагарин,
ул. Гагарина, 66

[Показать карту](#) ▾

Описание

Рядом с домом вся инфраструктура в шаговой доступности. Школа, детский сад, магазины, центр города. Квартира не угловая, находится по середине дома. Теплая, сухая, на две стороны. На полах ламинат в комнате и прихожей, в остальных комнатах линолеум. Все интересующие вопросы по телефону.

О доме

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| Тип дома: кирпичный | Грузовой лифт: нет |
| Этажей в доме: 5 | Двор: детская площадка |
| Пассажирский лифт: нет | Парковка: открытая во дворе |

[Узнать больше о доме](#)

3-к. квартира, 60,2 м², 1/5 эт.

4 000 000 ₽

66 445 ₽ за м²

8 905 695-06-51

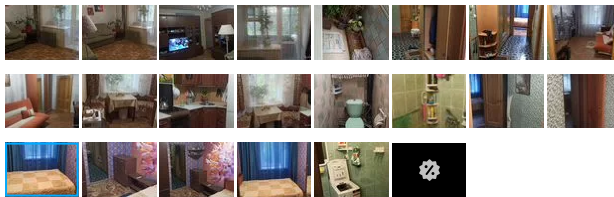
Борис

Частное лицо

На Авито с декабря 2017

Документы проверены

Б



О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 60.2 м²

Площадь кухни: 8.5 м²

Этаж: 1 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Смоленская обл., Гагаринский р-н, Гагаринское городское поселение, Гагарин, Заводская ул., 7

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся 3 комнатная квартира на первом этаже. Теплая, светлая в хорошем состоянии, полностью готова к проживанию, комнаты изолированные, санузел раздельный, установлены счетчики на холодную и горячую воду. Продажа частично с мебелью.

На балконе оборудован погреб.

Квартира находится в благоустроенном районе, тихий спокойный двор, в шаговой доступности школа, садик, магазины.

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1991

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 2494023945 · 12 июля в 20:19 · 5718 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)

