

**Финансовый управляющий
гражданки Батовой Елены Юрьевны
Глаголев Роман Анатольевич**

197022, г. Санкт-Петербург, а/я 151

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА №1-ОН от 15.08.2022

Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45- 29913/2021 "Ф" от 26.01.2022г гражданка Батова Елена Юрьевна признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина сроком на пять месяцев.

Финансовым управляющим утвержден Глаголев Роман Анатольевич, члена Союз арбитражных управляющих «саморегулируемая организация «Дело» (ИИН 773709594307, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 10528).

Сообщение о введении процедуры реализации имущества гражданина было опубликовано в газете «Коммерсант» № 21(7222) от 05.02.2022, стр. 62.

В ходе процедуры реализации имущества было выявлено следующее имущество должника

Квартира 77.5 кв.м , Кадастровый номер 54:35:063300:1496, по адресу 630136 г.Новосибирск, ул.Пархоменко д.86/1 кв.8

Проведенные исследования и анализ рынка недвижимости в Новосибирской области, позволили сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 15 августа 2022 года, составляет: 7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.

Оценка с помощью сайта Циан

Главный инструментарий (подход) заключается в анализе объектов – аналогов, которые имеют схожие с оцениваемой характеристики, начиная с географического расположения дома и заканчивая наличием специфического ремонта.

При поиске таких похожих объектов модель опирается на базу в 2,5 миллиона объявлений, которые были размещены на Циан и прошли проверку модерацией, а также на данные из внешних источников.

Средняя цена рассчитывается по алгоритму, который учитывает характеристики указанного и соседних объектов. Наибольший вес имеют предложения со схожими характеристиками ближе всего к указанному адресу.

The screenshot shows a property valuation report for an apartment in Novosibirsk. The main heading is "Узнайте рыночную стоимость недвижимости" (Find out the market value of real estate). The search parameters are: Type - Apartment, Location - Russia, Novosibirsk, Parxomenko st., 86/1, Room count - 3, Size - 77 m². Below the search bar, there are tabs for "Оценка стоимости" (Valuation) and "Арендная ставка" (Rental price). The valuation section displays a blue icon with a dollar sign and the text "7,7 млн ₽" (7.7 million rubles), labeled "Средняя оценка" (Average valuation). Next to it is a bar chart icon with the text "6,9–8,4 млн ₽" (6.9–8.4 million rubles), labeled "Диапазон оценки" (Valuation range). A note below states: "Оценку рассчитали, используя объявления похожих квартир. Учили географическое положение квартир и даже параметры ремонта. Взяли цены квартир, которые сейчас продаются и те, что недавно были сняты с продажи. Не забыли про цены сделок. Подробнее о методе расчета." A link to the methodology article is provided: [Согласен](https://hc.cian.ru/hc/ru/articles/360032258772-Методология-оценки). On the right, there is a sidebar with options for "Оценка" (Valuation), "Что дальше" (What's next), and "Уточнить оценку" (Refine valuation). A button to "Подпишитесь на обновления" (Subscribe to updates) is also present.

Исходя из полученных результатов расчета средней стоимости Квартира 77.5 кв.м , Кадастровый номер 54:35:063300:1496, по адресу 630136 г.Новосибирск, ул.Пархоменко д.86/1 кв.8 , финансовый управляющий пришёл к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15.08.2022 составляют окружённо: 7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.

Я нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

1. *Все факты, изложенные в настоящем Отчете, насколько мне известно, верны и соответствуют действительности.*
2. *Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете, допущений и ограничительных условий и являются моими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.*
3. *Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия Финансовому управляющему, подписавшему данный Отчет.*
4. *Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 27.09.2021 г.*

РЕШИЛ:

Рыночная стоимость Квартиры 77.5 кв.м , Кадастровый номер 54:35:063300:1496, по адресу 630136 г.Новосибирск, ул.Пархоменко д.86/1 кв.8 составляет 7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.

Приложение:

1. оценка с помощью сайта Циан на 5 л.

Финансовый управляющий

Р. А. Глаголев

[+ Разместить объявление](#)[Войти](#)

Узнайте рыночную стоимость недвижимости

[Купить](#)[Снять](#)[Посуточно](#)**Оценить**[Ипотека](#)[Подбор риелтора](#)

Квартиру



Россия, Новосибирск, улица Пархоменко, 86/1

3 комн.



77

м²[Далее](#)[Оценка стоимости](#)[Арендная ставка](#)[Отзыв о сайте](#)

Оценка стоимости квартиры

Оценку рассчитали, используя объявления похожих квартир. Учли географическое положение квартир и даже параметры ремонта. Взяли цены квартир, которые сейчас продаются и те, что недавно были сняты с продажи. Не забыли про цены сделок [Подробнее о методе расчета](#)

оценка

Что дальше

Уточнить оценку



7,7 млн ₽



6,9—8,4 млн ₽

Средняя оценка

Диапазон оценки

Динамика стоимости

Информация о доме

История объявлений

[Не согласен с оценкой](#)

[Согласен](#)

Что дальше

Продайте квартиру сами

Укажите цену в диапазоне оценки и получите значок «Хорошая цена». Вместе со значком «Собственник» это привлечёт больше просмотров и звонков.

[Разместить объявление](#)

Найдите риелтора

Оставьте заявку и выберите риелтора — специалист проведёт сделку быстро и безопасно

[Оставить заявку](#)



[Отзыв о сайте](#)

Сделайте оценку точнее

квартира без
ремонта



косметический



евро



дизайнерский



[Указать все параметры квартиры](#) 2

Стоймость увеличилась на **↑ 15%** за полгода



Информация о доме

Состоит из **3** параметры дома

Отзыв о сайте

Год постройки	1992	Материал стен	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные	Этажность	11
Подъездов	1	Лифтов	1
Квартир	59	Тип отопления	Центральное
Тип газоснабжения	Отсутствует	Реновация	Нет
Признан аварийным	Нет		

Инфраструктура

Школы	8	Детские сады	7
Поликлиники	2	Остановки	18
Кафе и рестораны	4	Спортивные объекты	1
Прод.магазины	19		

История объявлений в этом доме

Все	В продаже	Снято с продажи
Любая комнатность	2	3

2 3 4

Начальная цена

Текущая цена

		Начальная цена	Текущая цена
	62,3 м², 3-комнатная, 7 этаж 32 дня на Циан	6,0 млн ₽ 96 918 ₽/м ² 12 июля 2022	6,0 млн ₽ 96 918 ₽/м ²
	75 м², 3-комнатная, 10 этаж 10 дней на Циан	6,1 млн ₽ 81 200 ₽/м ² 18 февраля 2022	6,1 млн ₽ 81 200 ₽/м ² 28 февраля 2022
	78 м², 4-комнатная, 2 этаж 112 дней на Циан	5,0 млн ₽ 64 103 ₽/м ² 6 августа 2021	5,0 млн ₽ 64 103 ₽/м ² 26 ноября 2021
	58 м², 3-комнатная, 10 этаж 12 дней на Циан	3,9 млн ₽ 67 241 ₽/м ² 20 октября 2021	3,9 млн ₽ ↓ 66 379 ₽/м ² 1 ноября 2021
	58 м², 3-комнатная, 10 этаж 8 дней на Циан	3,7 млн ₽ 63 793 ₽/м ² 26 сентября 2021	3,8 млн ₽ ↑ 65 517 ₽/м ² 4 октября 2021

[Показать еще](#)