

Дата: 31 мая 2024 г.

Место составления: г Челябинск

### Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Челябинской области
Номер дела	А76-36290/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	22.01.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	22.01.2024 г.

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	1003 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_14959/АУ-2023 от 03.08.2023, действителен с 07.08.2023 г. по 06.08.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

### Сведения о должнике

Ф.И.О.	Гуреева Ажар Габднуровна
Дата рождения	04.12.1968
Место рождения	п. Южный Челябинской обл.
ИНН	743501046408
СНИЛС	110-515-811 99
Место жительства	регистрация по месту жительства: 457653, Челябинская область, рп Южный, ул Васенко, 6, 1

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: Avito.ru.



### Дом 55 м<sup>2</sup> на участке 6 сот.



650 000 ₽ 11 818 ₽ за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: брус, коммуникации: газ, отопление, канализация  
пос. Гумбейский  
Баня, канализация, вода в доме, окна пластик, крыша металлическая, газовое и печное отопление, в 300х метрах школа до 11кл, 250 метров детский сад, магазины, 5км от районного центра- с. Фершампенуаз. Приобрести можно под мат. Капитал....  
2 недели назад



### Дом 70 м<sup>2</sup> на участке 12 сот.



550 000 ₽ ↓

7 857 ₽ за м<sup>2</sup>

Стены: бревно  
пос. Берёзовая Роща  
Продам дом в Нагайбакском районе, п. Берёзовая роща. 12 соток земли. В 2024 будет газ. Торг уместен.  
9 часов назад



### Дом 75,4 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.



950 000 ₽ 12 599 ₽ за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, канализация  
с. Лебединое  
Продам дом в 70 км от г. Магнитогорска и 45 от районного центра с. Фершампенуаз в хорошем состоянии, все коммуникации в доме. Постройки: 2 гаража (один под автомобиль, второй можно использовать под трактор), баня, 1 утепленный сарай, 2 навеса для...  
3 дня назад



### Дом 138 м<sup>2</sup> на участке 9,7 сот.



**5 500 000 Р** 39 855 Р за м<sup>2</sup>

Стены: экспериментальные материалы  
с. Фершампенуаз

Продам дом, двухэтажный, деревянный, обложен кирпичом, 138м<sup>2</sup>, все коммуникации, гараж, баня и хоз. Постройки, огород, лес и речка рядом.

8 часов назад



### Дом 69,4 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.



**800 000 Р** 11 527 Р за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение  
с. Лебединое

Продам тёплый и ухоженный дом с живописным лесом. Отлично подойдет для тихого отдыха, а так же для круглогодичного проживания. Есть хорошие места для охоты и рыбалки, недалеко озеро Джабык. Любители природы откроют для себя не только...

15 часов назад



### Дом 104 м<sup>2</sup> на участке 15,5 сот.



**6 000 000 Р** 57 692 Р за м<sup>2</sup>

Стены: газоблоки, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение  
с. Фершампенуаз

Продам дом. Материал стен Газоблок производитель Инси. Фундамент ленточно-свайный. Тёплый пол по всему дому, труба Вармега. Металлочерепица, Металлический сайдинг. Газовое отопление. Центральный водопровод. Канализация. Земельный...

2 недели назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Дом, Нагайбакский р-н Челябинская обл.	650 000,00	55,00	11 818,18
Дом, Нагайбакский р-н Челябинская обл.	550 000,00	70,00	7 857,14
Дом, Нагайбакский р-н Челябинская обл.	950 000,00	75,40	12 599,47
Дом, Нагайбакский р-н Челябинская обл.	5 500 000,00	138,00	39 855,07
Дом, Нагайбакский р-н Челябинская обл.	800 000,00	69,40	11 527,38
Дом, Нагайбакский р-н Челябинская обл.	6 000 000,00	104,00	57 692,30

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. жилого помещения (жилой дом) в Нагайбакском р-не Челябинской обл. составляет:

$(11\ 818,18 + 7\ 857,14 + 12\ 599,47 + 39\ 855,07 + 11\ 527,38 + 57\ 692,30) / 6 = 23\ 558,26$  руб./кв.м.

Общая площадь жилого дома составляет 75,10 кв.м., доля в праве – совместная собственность (супруг – Гуреев Виталий Анатольевич).

Соответственно:  $75,10 * 23\ 558,26 = 1\ 769\ 225,33$  руб

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 31 мая 2024 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, площадь 75.1 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Нагайбакский, п Астафьевский, ул Набережная, дом 20, кадастровый (условный) номер: 74:15:0610003:142 Находится в совместной собственности.	1 769 000,00
2	Земельный участок, площадь 3592 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Нагайбакский, п Астафьевский, ул Набережная, дом 20, кадастровый (условный) номер: 74:15:0610003:53 Находится в совместной собственности.	
<b>Итого:</b>		<b>1 769 000,00</b>

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН.
2. Фото объекта оценки.

**Финансовый управляющий  
Гуревой Ажар Габднуровны**



**К.Е. Кулакова**