

Дата: 16 апреля 2025 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	A76-35478/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	20.11.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	20.11.2024 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	0012 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_17010/АУ-2024 от 29.07.2024 г., действителен с 07.08.2024 г. по 06.08.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Лашина Ирина Александровна
Дата рождения	26.06.1995
Место рождения	г. Озерск Челябинская обл. Россия
ИНН	742210330388
СНИЛС	168-022-641 57
Место жительства	регистрация по месту жительства: 456790, Челябинская область, г Озерск, ул Музрукова, 42, 59

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.



3-к. квартира, 55,5 м², 5/9 эт.

2 900 000 ₽ 52 252 ₽ за м²

📍,

Продается 3-х комнатная квартира на 5 — м этаже 9- ти этажного кирпичного дома. В квартире установлены евро окна, натяжные потолки (в комнатах и на кухне), на полу — ламинат. В ванной — кафель, новая сантехника, заменены трубы. В...

3 дня назад



2-к. квартира, 48,5 м², 2/2 эт.

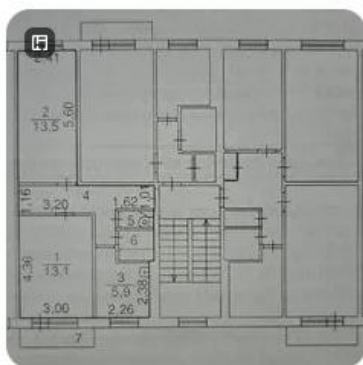
1 850 000 ₽ 38 144 ₽ за м²

Надёжный партнёр

📍,

Представьте себе идеальное место для жизни — светлую, уютную квартиру, где каждая деталь продумана для вашего комфорта. Это не просто жилье, а настоящий дом, готовый принять вас с первого дня. Просторные комнаты, залитые...

3 дня назад



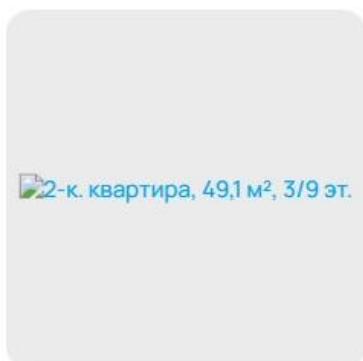
2-к. квартира, 42,8 м², 5/5 эт.

3 000 000 ₽ 70 093 ₽ за м²

📍 Челябинская область, Озерск, проезд Калинина, 9

1 взрослый собственник. Квартира с остатком по ипотеке. Сделан ремонт: наливные полы, уложен кварц-винил во всей квартире, полностью новая электропроводка, сантехника, туалет и ванная комната в кафеле полностью. В квартире нужн...

3 дня назад



2-к. квартира, 49,1 м², 3/9 эт.

2-к. квартира, 49,1 м², 3/9 эт.

3 000 000 ₽ 61 100 ₽ за м²

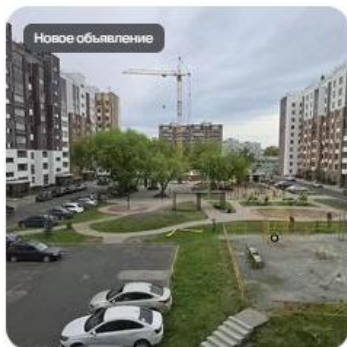
Надёжный партнёр Рыночная цена

📍,

Представьте себе уютное гнездышко, где каждое утро вас будит мягкий солнечный свет, играющий бликами на поверхности живописного озера. Это не просто квартира — это ваш будущий дом, наполненный тишиной и спокойствием тихог...

3 дня назад





1-к. квартира, 40 м², 3/10 эт.
2 750 000 Р 68 750 Р за м²



Продается светлая, уютная однокомнатная квартира в востребованном районе города! Метраж 40/18,4/8,8, этаж 3/10. Квартира в обычном жилом состоянии: е/окна, м/двери, балкон застеклен, санузел в кафеле. Инфраструктура шикарная для...
 11 часов назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
3-к квартира, г. Озерск Челябинская обл.	2 900 000,00	55,50	52 252,25
2-к квартира, г. Озерск Челябинская обл.	1 850 000,00	48,50	38 144,33
2-к квартира, г. Озерск Челябинская обл.	3 000 000,00	42,80	70 093,46
2-к квартира, г. Озерск Челябинская обл.	3 000 000,00	49,10	61 099,80
1-к квартира, г. Озерск Челябинская обл.	2 750 000,00	40,00	68 750,00

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. жилого помещения (квартира) в г. Озерск Челябинской области составляет:

$(52\,252,25 + 38\,144,33 + 70\,093,46 + 61\,099,80 + 68\,750,00) / 5 = 58\,067,97$ руб./кв.м.

Общая площадь недвижимого имущества составляет 43.80 кв.м., доля в праве – 2/3.

Соответственно: $(58\,067,97 * 43.80) / 3 * 2 = 1\,695\,584,72$ 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 16 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, площадь 43.8 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Озерск, б-р Луначарского, дом 1, квартира 27, кадастровый (условный) номер: 74:41:0101053:2175 Находится в долевой собственности, размер доли: 2/3	1 695 000,00
Итого:		1 695 000,00

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.

Финансовый управляющий
Лашиной Ирины Александровны



К.Е. Кулакова