

Дата: 8 апреля 2025 г.

Место составления: г Челябинск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Свердловской области
Номер дела	A60-55448/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 28.10.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 22.10.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	22.10.2024 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.	Баженова Наталья Андреевна
Дата рождения	03.07.1995
Место рождения	гор. Нижний Тагил Свердловская обл.
ИНН	662336865751
СНИЛС	158-915-379 14
Место жительства	регистрация по месту жительства: 622022, Свердловская область, г Нижний Тагил, ул Выйская, 68, 79

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.



2-к. квартира, 42,5 м²,
4/5 эт.



850 000 Р

20 000 Р за м²

☉ Свердловская область,
рабочий посёлок
Мальшева, улица
Осипенко, 10

8 дней назад



2-к. квартира, 42 м²,
5/5 эт.



950 000 Р

22 619 Р за м²

☉ Свердловская область,
посёлок городского типа
Мальшева, улица
Осипенко, 10

8 дней назад



2-к. квартира, 47,3 м²,
5/5 эт.



1 150 000 Р

24 313 Р за м²

☉ Свердловская область,
посёлок городского типа
Мальшева, Восточная
улица, 9

1 день назад



2-к. квартира, 44,4 м²,
5/5 эт.



800 000 Р

18 018 Р за м²

☉ Свердловская область,
посёлок городского типа
Мальшева, Восточная
улица, 9

15 дней назад



4-к. квартира, 60,5 м²,
4/5 эт.



1 900 000 ₽

31 405 ₽ за м²

☉ Свердловская область,
посёлок городского типа
Малышева, улица
Осипенко, 12

7 дней назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
2-к квартира, рп Малышева Свердловской обл	850 000,00	42,50	20 000,00
2-к квартира, рп Малышева Свердловской обл	950 000,00	42,00	22 619,05
2-к квартира, рп Малышева Свердловской обл	1 150 000,00	47,30	24 312,90
2-к квартира, рп Малышева Свердловской обл	800 000,00	44,40	18 018,02
4-к квартира, рп Малышева Свердловской обл	1 900 000,00	60,50	31 404,96

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. жилого помещения (квартира) в рп Южный Свердловской области составляет:

$$(20\ 000,00 + 22\ 619,05 + 24\ 312,90 + 18\ 018,02 + 31\ 404,96) / 5 = 23\ 270,99 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 29,70 кв.м., доля в праве – 2/3.

Соответственно: $(23\ 270,99 * 29,70) / 3 * 2 = 460\ 765,60$ 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 8 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, площадь 29.7 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Свердловская, рп Малышева, Осипенко, дом 12, квартира 15, кадастровый (условный) номер: 66:68:0101004:2143 Находится в долевой собственности, размер доли: 2/3 в совместной собственности.	460 000,00
Итого:		460 000,00

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.
2. Фото объекта оценки.

**Финансовый управляющий
Баженовой Натальи Андреевны**



К.Е. Кулакова