

Дата: 12 августа 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	A76-934/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	14.02.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	14.02.2025 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_18987/АУ-2025 от 01.07.2025 г., действителен с 07.08.2025 г. по 06.08.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

**Сведения о должнике**

Ф.И.О.	Плотников Александр Витальевич
Дата рождения	22.11.1983
Место рождения	г. Сатка Челябинской обл.
ИНН	741704604622
СНИЛС	079-595-996 63
Место жительства	регистрация по месту жительства: 456915, Челябинская область, г Сатка, ул Доватора, д 2

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.



Свободного назначения, 472 м<sup>2</sup>



**3 500 000 ₽ 7 415 ₽ за м<sup>2</sup>**

Надёжный партнёр

⊗ Бакальская ул., 13

Предлагаем на продажу объект незавершённого строительства 127 кв. М., расположенный на участке 600 кв. М. С действующим до 26-го года договором аренды для строительства Комплекса Бытового Обслуживания. И с действующим до 25-го года...

6 августа 14:41



Продам помещение свободного назначения, 264.2 м<sup>2</sup>



**3 115 200 ₽ 11 791 ₽ за м<sup>2</sup>**

Надёжный партнёр

⊗ ул. Карла Маркса, 2

Продается уникальный объект недвижимости -нежилое помещение площадью 264,2 кв. М. В историческом центре города Сатка. Помещение состоит из двух обособленных этажей и имеет отдельную входную группу, что делает его...

16 декабря 2021



Помещение, 353 м<sup>2</sup>



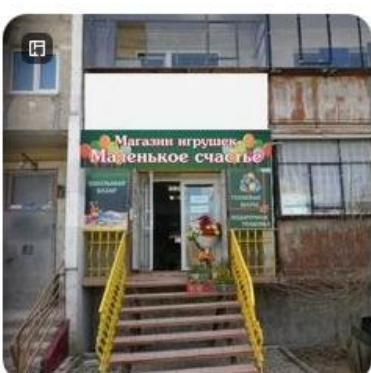
**2 239 650 ₽ 6 345 ₽ за м<sup>2</sup>**

Надёжный партнёр Онлайн-показ

⊗ пл. Ленина, 2

Артикул Н343226. Помещение 353.8 м<sup>2</sup> на цокольном этаже жилого дома с отдельным входом. Текущее использование – торГОво-офисное. Описание и характеристики: - в 4 этажном жилом доме, в том числе подземный этаж – 1, 1958 года...

6 мая 15:49



Свободного назначения, 76 м<sup>2</sup>



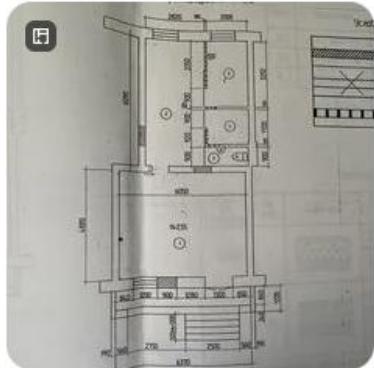
**4 500 000 ₽ 59 211 ₽ за м<sup>2</sup>**

Онлайн-показ

⊗ ул. Свободы, 16

Продам просторное нежилое помещение 76 кв. М. Подойдёт для открытия офиса, розничного магазина, кафе, салона красоты, медицинского центра или под складские нужды.

3 недели назад



Свободного назначения

**6 800 000 ₽ 112 026 ₽ за м<sup>2</sup>**



пр-т Мира, 9

Продажа помещения 60,7м<sup>2</sup> на проспекте Мира, д. 9 Западный микрорайон. Высокая проходимость. Площадь: 60,7 м<sup>2</sup>.

Продажа: 6 800 000 руб. Преимущества: - Отличное расположение в центре микрорайона. - Высокая проходимост...

22 августа 16:16

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Нежилое помещение, г. Сатка Челябинская обл.	3 500 000,00	472,00	7 415,25
Нежилое помещение, г. Сатка Челябинская обл.	3 115 200,00	264,20	11 791,07
Нежилое помещение, г. Сатка Челябинская обл.	2 239 650,00	353,00	6 344,62
Нежилое помещение, г. Сатка Челябинская обл.	4 500 000,00	76,00	59 210,53
Нежилое помещение, г. Сатка Челябинская обл.	6 800 000,00	60,70	112 026,36

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения в городе Сатка Челябинской области составляет:

$$(7 415,25 + 11 791,07 + 6 344,62 + 59 210,53 + 112 026,36) / 5 = 39 357,57 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 103,00 кв.м., вид собственности - совместная.

$$\text{Соответственно: } 39 357,57 * 103,00 = 4 053 829,71 \text{ руб.}$$

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 12 августа 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание, площадь 103 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Саткинский, г Сатка, ул Карла Маркса, дом 67, кадастровый (условный) номер: 74:18:0805045:1460 Находится в совместной собственности.	4 000 000,00
<b>Итого:</b>		<b>4 000 000,00</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:

- Выписка из ЕГРН.

Финансовый управляющий  
Плотникова Александра Витальевича

К.Е. Кулакова

