

Дата: 17 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	A76-29644/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	07.10.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	07.10.2024 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.	Пашина Татьяна Ивановна
Дата рождения	05.06.1973
Место рождения	д. 2 Ново-Михайловка Мишкинский р-н Респ. Башкортостан
ИНН	744908642886
СНИЛС	049-594-531 06
Место жительства	регистрация по месту жительства: 454010, Челябинская область, г Челябинск, ул Гагарина, 11, 64

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.



Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

750 000 ₽ 50 000 ₽ за сотку

⌚ СНТ Весна

Земельный участок огорожен железными столбами сеткой рабицей. Есть колодец из 6 ж/б колец с ж/б крышей. Насаждения: яблони, сирень, вишня, черёмуха, облепиха. Дом мансардный 6 * 6 м, стены бревенчатые 300 мм, кровля...

7 дней назад ↑



Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

170 000 ₽ 42 500 ₽ за сотку

⌚ СНО Здоровье

Участок на берегу Демы, рядом песчаный пляж. Дом 6х9, сруб 6 х 6 бревно, мансарда, кровля шифер, в доме готовая печь, под трубу. Вода для полива из реки. Участок несколько лет не обрабатывался, зарос малиной, есть вишня и облепиха, груша....

2 недели назад ↑



Участок 15,3 сот. (СНТ, ДНП)

750 000 ₽ 49 020 ₽ за сотку

⌚ ДНТ Алкинские пруды, ул. Дружбы

Продается земельный участок в Клубном коттеджном поселке Днт «Алкинские пруды». В перспективе планируется присоединение к деревне Салихово, что в будущем увеличит стоимость земли. Чистая продажа от собственника без каких...

10 мая 2022 ↑



Участок 14 сот. (СНТ, ДНП)

490 000 ₽ 35 000 ₽ за сотку

⌚ с. Салихово

Срочна продажа! Алкинские пруды! Продается участки в СнТ «Новое Салихово», рядом с д. Салихово. Участок ровный, прямоугольной формы, Участок граничит с переулком, что является дополнительным удобством, можно организовать дв...

8 июля 2024 ↑



Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

250 000 ₽ 41 667 ₽ за сотку

⌚ д. Боголюбовка, Садовая ул.

Продается земельный участок в деревне Боголюбовка. Преимущества участка: Земельный участок имеет почтовый адрес. Деревня газифицирована: напротив участка проходят газовая труба и линия Сип. Участок без построек, размер – 6...

28 мая 2024 ↑



Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Земельный участок, Республика Башкортостан	750 000,00	1 500,00	500,00
Земельный участок, Республика Башкортостан	170 000,00	400,00	425,00
Земельный участок, Республика Башкортостан	750 000,00	1 530,00	490,20
Земельный участок, Республика Башкортостан	490 000,00	1 400,00	350,00
Земельный участок, Республика Башкортостан	250 000,00	600,00	416,70

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. земельного участка в Республике Башкортостан составляет:

$$(500,00 + 425,00 + 490,20 + 350,00 + 416,70) / 5 = 436,38 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь земельного участка составляет 12 311,00 кв.м., доля в праве – 1/2.

Соответственно: $(436,38 * 12 311,00) / 2 = 2 686 137,09$ руб.



Дом 120 м² на участке 8 сот.
2 700 000 ₽ 22 500 ₽ за м²

Стены: брус, коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение
 ☎ СНТ Отдых, 468

Уютный, просторный, жилой дом 1,5 этажа из профилированного бруса 18мм. 2020 года постройки. Площадь первого этажа 81 кв. М., мансарда – 54 кв. М. (под освоение). Дом пригоден для зимнего проживания. Возможна регистрация по месту...

Вчера

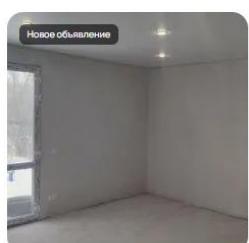


Дом 50 м² на участке 5 сот.
700 000 ₽ 14 000 ₽ за м²

Стены: брус, коммуникации: электричество, водоснабжение
 ☎ СНТ Отдых, 5-я линия

Продается дом с земельным участком. Снт Отдых. Удобные подъездные пути, соседи живут круглый год. Новая баня с приятным запахом дерева. На участке электричество, скважина с чистой водой. Плодовые насаждения: яблочки, груши, вишня,...

Вчера



Дом 58 м² на участке 5 сот.
2 950 000 ₽ 50 862 ₽ за м²

Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество, отопление, канализация, водоснабжение
 ☎ СНТ Родник-2, 243

Продаётся дом. 3й участок от центральной дороги(чистятся зимой). Электричество 380в. Участок 5 сот (есть возможность приобрести за 200тр смежный 5сот). Скважина 20м. Септик переливной(общий объём 4,5м3). Фундамент свайно-...

Вчера



Дом 54 м² на участке 10 сот.
3 800 000 ₽
 70 370 ₽ за м²

Стены: брус, коммуникации: электричество, отопление, канализация, водоснабжение
 ☎ с. санатория Алкино, Уфимская ул.

Адрес: село санатория Алкино, ул. Уфимская. Параметры: жилой дом 54 кв. М., брус, на участке 10 соток Ижс. Описание: Дом 2015 года постройки, брус, очень теплый. Ремонт косметический. Отопление от электрокотла (газ по границе участка), вода...

7 дней назад



Дом 86,6 м² на участке 24 сот.
2 800 000 ₽ 32 333 ₽ за м²

Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение
 ☎ с. Кляшево, ул. Мустая Карима, 15

Дом в хорошем состоянии.

7 дней назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Жилой дом, Республика Башкортостан	2 700 000,00	120,00	22 500,00
Жилой дом, Республика Башкортостан	700 000,00	50,00	14 000,00
Жилой дом, Республика Башкортостан	2 950 000,00	58,00	50 862,07
Жилой дом, Республика Башкортостан	3 800 000,00	54,00	70 370,37
Жилой дом, Республика Башкортостан	2 800 000,00	86,60	32 332,56

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. жилого помещения в Республике Башкортостан составляет:

$$(22 500,00 + 14 000,00 + 50 862,07 + 70 370,37 + 32 332,56) / 5 = 38 013,00 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь жилого помещения составляет 75,60 кв.м., доля в праве – 1/2.

$$\text{Соответственно: } (38 013,00 * 75,60) / 2 = 1 436 891,40 \text{ руб.}$$

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 17 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 12311 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Респ Башкортостан, р-н Мишкинский, д Новомихайловка, ул Интернациональная, дом 32, кадастровый (условный) номер: 02:40:010801:6 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2	4 000 000,00
2	Жилой дом, площадь 75,6 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, Респ Башкортостан, р-н Мишкинский, д Новомихайловка, ул Интернациональная, дом 32, кадастровый (условный) номер: 02:40:010801:160 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2	
Итого:		4 000 000,00

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:

- Выписка из ЕГРН.

Финансовый управляющий
Пашиной Татьяны Ивановны

К.Е. Кулакова

