

Дата: 30 сентября 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	A76-11227/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	15.05.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	15.05.2025 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.	Иванов Леонид Анатольевич
Дата рождения	04.10.1962
Место рождения	пос. Каменский Увельского р-на Челябинской обл.
ИНН	744001980040
СНИЛС	022-998-459 91
Место жительства	регистрация по месту жительства: 457042, Челябинская область, г Южноуральск, ул Московская, д 25, кв 8

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.

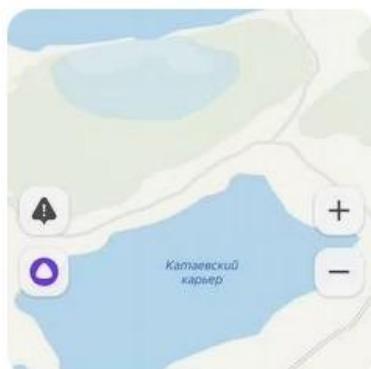
Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

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.



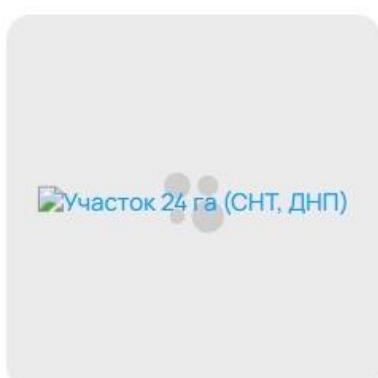
Участок 10 га (СНТ, ДНП)
4 500 000 ₽ 4500 ₽ за сотку



⌚ с. Катаево

Продам водоем (бывший песчаный карьер), площадь 10 гектар, глубина до 6 метров, водоем в собственности. Вода очень чистая. Кадастровый номер 74:21:0208001:229. Водоём. Рассматриваю возможность сдачи в пренду. Возможен обмен...

17 декабря 2024



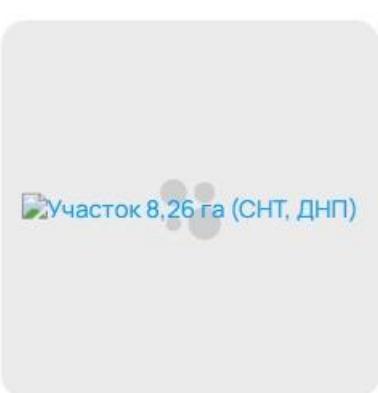
Участок 24 га (СНТ, ДНП)
950 000 ₽ 396 ₽ за сотку



⌚ пос. Увельский, Центральная пл.

Продам земли с/х назначения в увельском районе. Все вопросы по телефону. Рельному покупатель торг.

16 августа 08:47



Участок 8,26 га (СНТ, ДНП)
1 850 000 ₽ 2 240 ₽ за сотку



⌚ с. Дуванкуль

Продаются два земельных участка общей площадью 8,26 га (6,67га и 1,59га). Находятся в Увельском районе Челябинской области у озера Дуванкуль, рядом березовая роща. Расположены по обе стороны газифицированного села...

11 марта 16:37

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Земельный участок, Челябинская обл. Увельский р-н	4 500 000,00	100 000,00	45,00
Земельный участок, Челябинская обл. Увельский р-н	950 000,00	240 000,00	3,96
Земельный участок, Челябинская обл. Увельский р-н	1 850 000,00	82 600,00	22,40

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. земельного участка в Увельском р-не Челябинской области составляет:

$$(45,00 + 3,96 + 22,40) / 3 = 23,79 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 468 000,00 кв.м., доля в праве – 1/4.

Соответственно: $(23,79 * 468\ 000,00) / 4 = 2\ 783\ 430,00$ 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 30 сентября 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 468000 +/- 5986 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Увельский, кадастровый (условный) номер: 74:21:0000000:3824 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4	2 783 430,00
Итого:		2 783 430,00

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 Иванова Леонида Анатольевича

К.Е. Кулакова

