

Дата: 16 октября 2025 г.

Место составления: г Челябинск

**Решение об оценке имущества гражданина**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Кемеровской области
Номер дела	A27-5609/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 07.07.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 30.06.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	30.06.2025 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.	Угарина Наталья Владимировна
Дата рождения	05.09.1978
Место рождения	г. Кемерово
ИНН	420506497060
СНИЛС	035-473-824 61
Место жительства	регистрация по месту жительства: 650056, Кемеровская область, г Кемерово, б-р Строителей, д 63, кв 133

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 9 сот. (СНТ, ДНП)

**700 000 ₽** 77 778 ₽ за сотку

© СДТ Источник

Продаётся садовый участок. На участке имеется летний небольшой дом со вторым этажом, баня, между баней и домиком навес из поликарбоната. На участке имеется малина, жимолость, вишня 2-х сортов, красная смородина, две...

Вчера



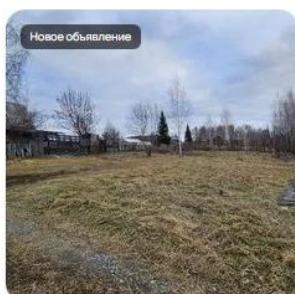
Участок 7,4 сот. (СНТ, ДНП)

**39 999 ₽** 5 405 ₽ за сотку

© СНТ Химик-Органика

Цена на сегодня! ! Срочная продажа, пишите отвечу на все вопросы! На участке есть скважина, в снт в 2024 году меняли полностью провода ЛЭП, дорогу чистят зимой, рядом река, рыбалка, грибы, все в шаговой доступности. Приехать...

Вчера



Участок 9,6 сот. (СНТ, ДНП)

**250 000 ₽** 26 042 ₽ за сотку

© СДТ Флора

Земельный участок без построек.

Вчера



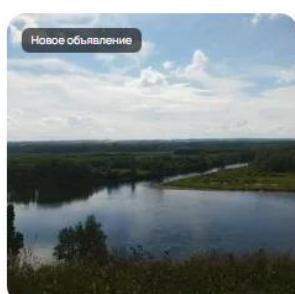
Участок 14,5 сот. (СНТ, ДНП)

**150 000 ₽** 10 345 ₽ за сотку

© дп. Азон

Земельный участок № 23 в СНТ «Азон» в живописном месте. Огорожен ( см. Фото). Есть возможность провести электричество. Межевание участка сделано. Документы оформлены через Росреестр.

3 дня назад



Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

**150 000 ₽** 15 000 ₽ за сотку

© СНТ Надежда

Продаю земельный участок, находится возле снт Надежда, после с. Елыкаево. Площадь 10 соток. На участке растут взрослые деревья сосны, берёзы. Вид разрешенного использования – ведение садоводства. Река Томь в шаговой...

3 дня назад



Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Земельный участок, Кемеровская область	700 000,00	900,00	777,78
Земельный участок, Кемеровская область	39 999,00	740,00	54,05
Земельный участок, Кемеровская область	250 000,00	960,00	260,42
Земельный участок, Кемеровская область	150 000,00	1 450,00	103,45
Земельный участок, Кемеровская область	150 000,00	1 000,00	150,00

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. земельного участка в Кемеровской обл. составляет:

$$(777,78 + 54,05 + 260,42 + 103,45 + 150,00) / 5 = 269,14 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 1 200,00 кв.м., вид права – собственность.

Соответственно:  $269,14 * 1 200,00 = 322 968,00$  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 16 октября 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1200 +/- 24 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Кемеровская, р-н Кемеровский, кадастровый (условный) номер: 42:04:0211001:576, вид собственности: индивидуальная.	322 000,00
<b>Итого:</b>		<b>322 000,00</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  
Угариной Натальи Владимировны

К.Е. Кулакова

