

454006, Челябинская обл., г. Челябинск, а/я 615, эл. почта: ivanovafy@mail.ru

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«02» июля 2025 г.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 12.05.2025 г. (рез.часть) по делу № А19-6499/2025 Волженко Ольга Александровна (Лебедева О.А., 04.03.1975 г.р., урож. г. Черемхово Иркутская область, СНИЛС 068-763-282 10, ИНН 381603417187, адрес регистрации: 665268, Иркутская обл., г. Тулун, пер. Мясокомбинатский, д.20) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком на 6 мес. Финансовым управляющим утверждена Иванова Юлия Владимировна (ИНН 741113761845, СНИЛС 148-360-587 82) — член Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2). Адрес для корреспонденции: 454006, г. Челябинск, а/я 615, адрес электронной почты: ivanovafy@yandex.ru. Реестр требований кредиторов будет закрыт по истечении 2 месяцев с даты публикации сообщения в газете "Коммерсантъ".

В ходе проведения описи имущества установлено наличие у Должника следующего имущества, составляющего конкурсную массу:

- 2/3 доли земельного участка, кадастровый номер: 38:15:200101:499, площадь: 600 кв. м., адрес: Иркутская область, муниципальный район Тулунский, сельское поселение Перфиловское, деревня Верхний Манут, улица Дружбы, земельный участок 20/686. Отсутствует межевание.

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. В связи

с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

Объект оценки:

2/3 доли земельного участка, кадастровый номер: 38:15:200101:499, площадь: 600 кв. м., адрес: Иркутская область, муниципальный район Тулунский, сельское поселение Перфиловское, деревня Верхний Манут, улица Дружбы, земельный участок 20/686. Отсутствует межевание.

Иные характеристики и пояснения:

Настоящая оценка проведена финансовым управляющим на основании полученных от Должника документов по объекту оценки.

Цель оценки: определение начальной цены продажи (реализации) имущества гражданина, признанного несостоятельным (банкротом).

Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки. Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Для определения цены объекта оценки финансовым управляющим использовались документы и сведения, полученные от должника, сведения о стоимости объектов-аналогов, полученные в сети «Интернет» (информация с сайта: <https://www.avito.ru/>). Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами-аналогами для объекта оценки. В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов в Иркутской области, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 02.07.2025г)

https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4556639856?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Тулуно | Продажа земельных участков в Тулуно | Авито (4556639856)

Авито

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

225 000 ₽

37 500 ₽ за сотку

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Реклама avito.ru

Кэшбэк до 100% на транспорт

Подробнее

Отвечает около часа

Показать телефон

Написать

Иван

Частное лицо · На Авито с 2021 года

3 объявления

Подписаться

Документы проверены

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Всё нужное — в одном месте

Подпишись на телеграм-канал Авито и будь в курсе

ИДЕИ

ОБЪЯВЛЕНИЯ

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

(дата формирования 02.07.2025г)

https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_3818668518?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjVMUtgQVRjUm9TZ1dxQWNaljt9I6mvoD8AAAA

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Тулуне | Продажа земельных участков в Тулуне | Авито (3818668518)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Свердловская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)



150 000 ₽
30 000 ₽ за сотку
Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)
Реклама: [alfabank.ru](#)
Кэшбэк до 100% на транспорт
Подробнее

Показать телефон Написать

Пользователь
Частное лицо
[Подписаться](#)
Эковклад: ~4 кг CO₂

Спросите у продавца
Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 5 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Реклама: **Альфа Банк**
Кэшбэк до 100% на транспорт каждый день

(дата формирования 02.07.2025г)
https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_7398156458?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Тулуне | Продажа земельных участков в Тулуне | Авито (7398156458)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Свердловская область

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)



350 000 ₽
29 167 ₽ за сотку
Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)
Реклама: [alfabank.ru](#)
Кэшбэк до 100% на транспорт
Подробнее

Написать

Пользователь
Частное лицо
[Подписаться](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Для любой стройки

Выбрать

Avito Для дома

(дата формирования 02.07.2025г)

https://www.avito.ru/tulun/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_3262602230?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Тулуе | Продажа земельных участков в Тулуе | Авито (3262602230)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

300 000 ₽
20 000 ₽ за сотку
Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)
Реклама avito.ru
Кэшбэк до 100% на транспорт
Подробнее
Отвечает в течение дня

Показать телефон Написать

Пользователь
Частное лицо
Подписаться
Документы проверены Экоклад: ~50 кг CO₂

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Реклама 18+
СОВКОМБАНК
30 млн
Поднимайте свои финансовые возможности и решайте любые задачи в сфере недвижимости. Узнайте все условия кредита в разделе «Кредиты» на сайте банка SOVCOMBANK.RU.
sovcombank.ru
Кредит до 30 млн рублей
Подайте заявку онлайн
Оформить
vetonit

Средняя стоимость 1 сотки: $(37\,500 + 30\,000 + 29\,167 + 20\,000) / 4 = 29\,166,75$ рублей

Стоимость участка: $6 * 29\,166,75 = 175\,000,5$ рублей

Стоимость 2/3 доли: $175\,000,5 / 3 * 2 = 116\,667 \approx 117\,000$ рублей

Стоимость с учетом отсутствия межевания: $117\,000 - 15\,000 = 102\,000$ рублей

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости земельного участка, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену **102 000 (сто две тысячи) рублей**.

Финансовый управляющий

Иванова Ю.В.