

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«21» августа 2025 г.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 29.04.2025 г. (рез. часть от 18.04.2025 г.) по делу № А60-15235/2025 Исламова Венера Рафаиловна (Отева В.Р., Насырова В.Р., 08.07.1980 г.р., урож. г. Первоуральск Свердловская обл., СНИЛС 078-833-221 97, ИНН 662509812998, адрес регистрации: 623089, Свердловская обл., Нижнесергинский р-н, с. Акбаш, ул. Мусы Джалиля, д.167) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 20.10.2025 г. 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:

- Земельный участок 74:13:0316010:553, площадь: 601 +/- 214 кв. м., адрес: Челябинская область, Кунашакский район, д. Канзафарова примерно в 3800 м по направлению на север от ориентира северная граница деревни. Совместно нажитая собственность с бывшим супругом Насыровым Ильгизом Гарифьяновичем.

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:

Земельный участок 74:13:0316010:553, площадь: 601 +/- 214 кв. м., адрес: Челябинская область, Кунашакский район, д. Канзафарова примерно в 3800 м по направлению на север от ориентира северная граница деревни. Совместно нажитая собственность с бывшим супругом Насыровым Ильгизом Гарифьяновичем.

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 Челябинской 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 21.08.2025 г.)

https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3803249718?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIzM2JBSWhkZjIjRTVZLYWtSIj9WfJosD8AAAA

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3803249718?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIzM2JBSWhkZjIjRTVZLYWtSIj9WfJosD8AAAA. The browser's address bar also shows the text: "Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Касли | Продажа земельных участков в Касли...". The browser's toolbar shows various icons for search, social media, and other services. The Avito listing itself is titled "Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)". It features a large image of a document, likely a land plot plan or certificate. To the right of the image, the price is listed as "102 000 Р" and "17 000 Р за сотку". Below the price, there is a green button labeled "Показать телефон" and a blue button labeled "Написать сообщение". Further down, there is a section titled "Спросите у продавца" with a text input field containing "Здравствуйте!". Below this, there are three buttons: "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". At the bottom of the listing, the seller's name "ВОЛОДЯ" is shown, along with the text "Частное лицо" and "На Авито с ноября 2023". There is also a button labeled "Подписаться на продавца". On the right side of the listing, there is a vertical banner for KIA engines, featuring a KIA logo and the text "Б.У ДВС KIA привезены из Кореи". The banner also includes the text "Проверенные моторы в наличии без ваших рисков" and a button labeled "Подробнее". At the bottom of the browser window, there is a taskbar with various icons for applications like File Explorer, Google Chrome, and others. The system clock in the bottom right corner shows the time "8:55" and the date "21.08.2025".

(дата формирования 21.08.2025 г.)

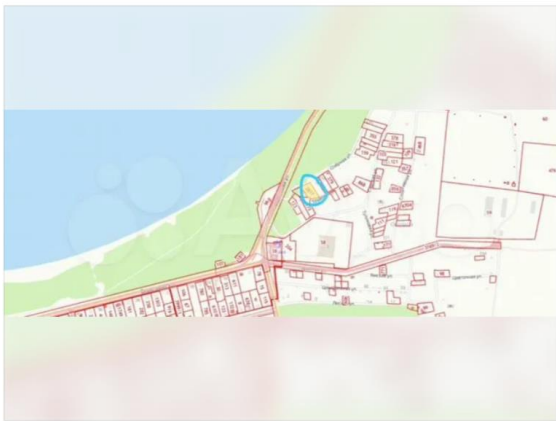
https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_ozersk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_7507866406?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIj6eDFia3pRV3MyNjNUQXFNIj9fJEoVT8AAAA

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Озерске | Продажа земельных участков в Оз...

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

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



160 000 ₽
10 667 ₽ за сотку

Реклама [puz.ozon.ru](#)
Откройте пункт выдачи Ozon
Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Наталья Прохорова
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

Сообщения

(дата формирования 21.08.2025 г.)

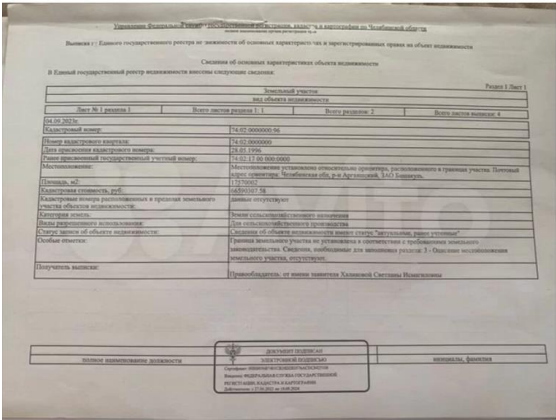
https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._snt_dnp_3785076526?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhY2NhbW9yaXR5IjE0IjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjOTZtMm9jMGI4TkxGa3Z5IjE9e1fQrD8AAAA

Участок 6,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Кунашаке | Продажа земельных участков в...

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

Участок 6,9 сот. (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



100 000 ₽
14 493 ₽ за сотку

Реклама [puz.ozon.ru](#)
Откройте пункт выдачи Ozon
Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

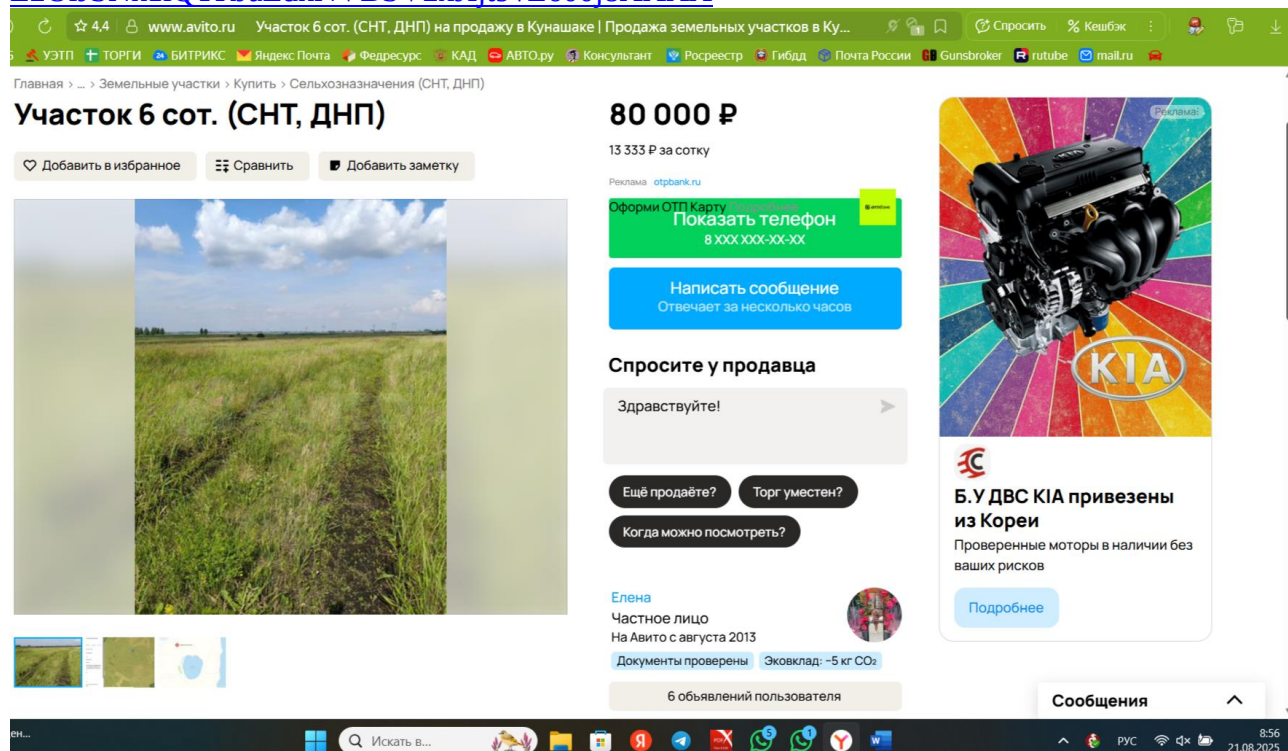
Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Светлана Халикова
Частное лицо
На Авито с ноября 2023

Сообщения

(дата формирования 21.08.2025 г.)

https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7337475172?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMDYToyOntzOjEzbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSNk1lQTRJaEdkNVBSV2xJlJt9vL600j8AAAAA



Средняя стоимость 1 сотки: $(17\,000 + 10\,667 + 14\,493 + 13\,333)/4 = 13\,873,25$ рублей

Стоимость участка: $6,01 * 13\,873,25 = 83\,378,2325$ рублей

Стоимость с учетом корректировки на торг: $83\,378,2325 - 5\% = 79\,209,32 \approx 79\,000$ руб.

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 **79 000 (семьдесят девять тысяч) рублей**.

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.