

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

## **Решение об оценке имущества должника**

г. Челябинск

«24» октября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 02.07.2025 г. по делу №А03-9369/2025 Окунева Зарина Александровна (Прокопьева З.А., Пахомова З.А., 21.04.1981, урож. сс. Евгене-Маловодное Алматинской области Республики Казахстан, СНИЛС 053-125-768 37, ИНН 227101956001, адрес регистрации: 659074, Алтайский край, Топчихинский р-н, с. Фунтики, ул. Пушкинская, д. 20, кв. 2) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 25.12.2025 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:

**- 1/4 доля жилого помещения (квартиры) 47,1 кв. м., кадастровый номер: 22:04:070002:478, адрес: Алтайский край, р-н. Бийский, с. Верх-Катунское, ул. Шукшина, д. 17, кв. 1.**

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:

г. Челябинск, 2025 г.

## Объект оценки:

1/4 доля жилого помещения (квартиры) 47,1 кв. м., кадастровый номер: 22:04:070002:478, адрес: Алтайский край, р-н. Бийский, с. Верх-Катунское, ул. Шукшина, д. 17, кв. 1.

**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 Алтайском крае, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 24.10.2025 г.)

[https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_446\\_m\\_22\\_et\\_4397039271?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czoXOiJ4JltzOjE2OiJCbFozZ0NsMjRvN0FsMEY4Jjt9EjZOAj8AAAA](https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/2-k_kvartira_446_m_22_et_4397039271?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czoXOiJ4JltzOjE2OiJCbFozZ0NsMjRvN0FsMEY4Jjt9EjZOAj8AAAA)

2-к. квартира, 44,6 м², 2/2 эт.

2 650 000 Р

59 417 Р за м²

История цены

В ипотеку от 28 628 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама alfabank.ru  
Кэшбэк до 100% в транспорте  
Подробнее

Показать телефон  
8 932 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Сообщения

(дата формирования 24.10.2025 г.)

[https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_32\\_m\\_12\\_et\\_7566440296?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czoXOiJ4JltzOjE2OiJCbFozZ0NsMjRvN0FsMEY4Jjt9EjZOAj8AAAA](https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_12_et_7566440296?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czoXOiJ4JltzOjE2OiJCbFozZ0NsMjRvN0FsMEY4Jjt9EjZOAj8AAAA)

www.avito.ru 1-к. квартира, 32 м², 1/2 эт. на продажу в Верхне-Катунском | Купить квартиру | Ав...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

## 1-к. квартира, 32 м², 1/2 эт.

1 950 000 ₽

60 938 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 21 066 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама alfabank.ru  
Кэшбэк до 100% в транспорте  
Подробнее

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx



Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?

19.08.2025 15:51

Выходные подъехали  
Пепперони фрэш 25 см  
от 339 ₽  
ВЫДАЕМ И ОТДАЕМ  
ДОДО ПИЦЦА  
ОТКРЫВАЕТ ВЫХОДНЫЕ

Сообщения

15:19 24.10.2025

(дата формирования 24.10.2025 г.)

[https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/2-k.\\_kvartira\\_452\\_m\\_12\\_et.\\_7518013983?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzWER4TkxRWmM5VW9sNVduljT2oaqT8AAAA](https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/2-k._kvartira_452_m_12_et._7518013983?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzWER4TkxRWmM5VW9sNVduljT2oaqT8AAAA)

www.avito.ru 2-к. квартира, 45,2 м², 1/2 эт. на продажу в Верхне-Катунском | Купить квартиру | Ав...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

## 2-к. квартира, 45,2 м², 1/2 эт.

2 600 000 ₽

57 522 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 28 088 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама alfabank.ru  
Кэшбэк до 100% в транспорте  
Подробнее

Позвонить через Авито



Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Интеллектуальная запись  
Расшифровка

Интеллектуальная запись от МТС  
Сохраняйте важные детали разговоров  
Подключить

Сообщения

15:19 24.10.2025

(дата формирования 24.10.2025 г.)


[https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/2-k.\\_kvartira\\_41\\_m\\_22\\_et.\\_7517965869?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEaOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/verh-katunskoe/kvartiry/2-k._kvartira_41_m_22_et._7517965869?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

www.avito.ru 2-к. квартира, 41 м², 2/2 эт. на продажу в Верхне-Катунском | Купить квартиру | Ав...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

## 2-к. квартира, 41 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**1 250 000 Р**  
30 488 Р за м²  
История цены

В ипотеку от 13 503 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама aifabank.ru  
Кэшбэк до 100% в транспорте  
Подробнее

Показать телефон  
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Эквайринг 0%

Сообщения

**Средняя стоимость кв.м.:  $(59\,417 + 60\,938 + 57\,522 + 30\,488)/4 = 52\,091,25$  руб.**  
**Стоимость дома:  $47,1 * 52\,091,25 = 2\,453\,497,88$  руб.**  
**Стоимость доли:  $2\,453\,497,88/4 = 613\,374,469$  руб.**  
**Стоимость с учетом корректировки на торг:  $613\,374,469 - 5\% = 582\,705,745 \approx 583\,000$  руб.**

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости квартиры, 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 **583 000 (пятьсот восемьдесят три тысячи) рублей.**

**Финансовый управляющий**



**Иванова Ю.В.**