

**Финансовый управляющий Иванова Юлия Владимировна**  
Член Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство  
арбитражных управляющих»  
(ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523)  
Место нахождения: 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2).

---

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

## Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«11» декабря 2025 г.

Решением Арбитражного суда Омской области от 24.06.2025 г. (рез. часть) по делу № А46-7320/2025 Пыльцова Надежда Николаевна (Семькина Н.Н., 09.04.2000 г.р., урож. р.п. Кормиловка Кормиловский р-н Омская обл., СНИЛС 158-219-217 72, ИНН 551700859010, адрес регистрации: 646973, обл. Омская, р-н Кормиловский, с. Юрьево, ул. Мира, д. 21, кв. 2) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 24.12.2025 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:

**- 1/5 жилого дома, площадь: 44,1 кв.м., кадастровый номер: 55:09:100601:803, на 1/5 земельного участка, площадь: 1 300 кв.м., кадастровый номер: 55:09:100601:172, адрес: Омская область, р-н Кормиловский, с. Юрьево, ул. Мира, д. 21, кв. 2. Совместная нажитая собственность с супругом Пыльцовым Виталием Евгеньевичем.**

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.

г. Челябинск, 2025 г.

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: 1/5 жилого дома, площадь: 44,1 кв.м., кадастровый номер: 55:09:100601:803, на 1/5 земельного участка, площадь: 1 300 кв.м., кадастровый номер: 55:09:100601:172, адрес: Омская область, р-н Кормиловский, с. Юрьevo, ул. Мира, д. 21, кв. 2. Совместная нажитая собственность с супругом Пыльцовым Виталием Евгеньевичем.**

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 Омской 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 11.12.2025 г.)  
[https://www.avito.ru/gorkovskoe/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_642\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot.\\_7756705960?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3QmdzUms1VXF1dXF5QTRqIjt9McYnbnj8AAAA](https://www.avito.ru/gorkovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_642_m_na_uchastke_10_sot._7756705960?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3QmdzUms1VXF1dXF5QTRqIjt9McYnbnj8AAAA)

Дом 64,2 м<sup>2</sup> на участке 10 сот. 300 000 ₽

4 673 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Показать телефон 8 924 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Оставить заявку

Альфа Банк  
Бизнес-переводы за границу от 0.05%

(дата формирования 11.12.2025 г.)


[https://www.avito.ru/kormilovka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_70\\_m\\_na\\_uchastke\\_30\\_sot\\_2508252619?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyTEhMeUtwY3hFOTBjck9pIjt9rAulZj8AAAA](https://www.avito.ru/kormilovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_30_sot_2508252619?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyTEhMeUtwY3hFOTBjck9pIjt9rAulZj8AAAA)

www.avito.ru Дом 70 м² на участке 30 сот. на продажу в Кормиловке | Куп...

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 70 м² на участке 30 сот.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



2 000 000 ₽  
28 571 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 22 146 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут  
Показать телефон  
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

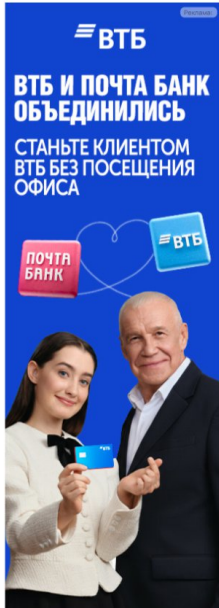
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

ВТБ  
ВТБ И ПОЧТА БАНК  
ОБЪЕДИНИЛИСЬ  
СТАНЬТЕ КЛИЕНТОМ  
ВТБ БЕЗ ПОСЕЩЕНИЯ  
ОФИСА

ПОЧТА БАНК



11:17  
11.12.2025

(дата формирования 11.12.2025 г.)

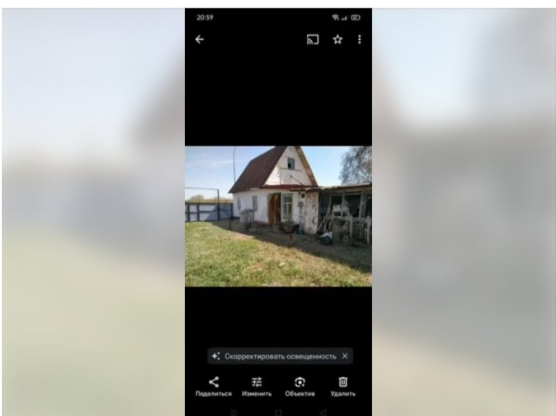
[https://www.avito.ru/kormilovka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_40\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_4127970878?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyTEhMeUtwY3hFOTBjck9pIjt9rAulZj8AAAA](https://www.avito.ru/kormilovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_25_sot_4127970878?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyTEhMeUtwY3hFOTBjck9pIjt9rAulZj8AAAA)

www.avito.ru Дом 40 м² на участке 25 сот. на продажу в Кормиловке | Куп...

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 40 м² на участке 25 сот.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



700 000 ₽  
17 500 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 8 900 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее

Показать телефон  
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку


Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Точка банк

Регистрация ИП,  
счёт и бухгалтерия —  
бесплатно *НАВСЕГДА*



11:17  
11.12.2025

(дата формирования 11.12.2025 г.)

[https://www.avito.ru/kormilovka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_698\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_4691887604?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRYWNIRXVicUM0dHVzY1FWIjti9T3-EMD8AAAA](https://www.avito.ru/kormilovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_698_m_na_uchastke_10_sot_4691887604?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRYWNIRXVicUM0dHVzY1FWIjti9T3-EMD8AAAA)

**Средняя стоимость кв.м.:  $(4\ 673 + 28\ 571 + 17\ 500 + 7\ 163)/4 = 14\ 476,75$  руб.**

**Стоимость дома:  $14\ 476,75 * 44,1 = 638\ 424,675$  руб.**

**Стоимость доли:  $638\ 424,675 / 5 = 127\ 684,935$  руб.**

**Стоимость с учетом корр. на торг:  $127\ 684,935 - 5\% = 121\ 300,688 \sim 121\ 000$  руб.**

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости автомобиля и суммы требуемых вложений, 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 **121 000 (сто двадцать одна тысяча) рублей.**

**Финансовый управляющий**

**Иванова Ю.В.**