

Дата: 01 декабря 2025 г.

Место составления: г. Пермь

### Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Пермского края
Номер дела	A50-24503/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 20.11.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 18.11.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	18.11.2024 г.

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Саморегулируемая межрегиональная общественная организация "Ассоциация антикризисных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	012 от 28.02.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Страховой дом "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №19043/700/25 от 21.10.2025, действителен с 08.11.2025 г. по 07.11.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	614002, Пермский край, Пермь, а/я 8

### Сведения о должнике

Ф.И.О.	Голованенко Светлана Александровна
Дата рождения	04.05.1962
Место рождения	г. Пермь
ИНН	590410753560
СНИЛС	029-082-593 62
Место жительства	регистрация по месту жительства: 614002, Пермский край, г Пермь, ул Чернышевского, д 15г, кв 29

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: <https://www.avito.ru/>

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 24 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость ¼ доли, руб.
1	¼ доли в объекте: Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер: 59:01:4311741:4532, адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Юрша, д. 9, кв. 251, площадь: 53 кв.м., кадастровая стоимость: 4 181 459, 91 руб., вид права: общая долевая собственность, размер доли: ¼, дата возникновения права: 20.01.2023, основания возникновения права: Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 17.01.2023	1 150 000
<b>Итого:</b>		<b>1 150 000,00</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:

1. Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.
2. Расчет стоимости имущества должника методом сравнительного анализа с объектами-аналогами.
3. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Финансовый управляющий  
Голованенко Светланы Александровны

А.В. Наймушин

**Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.**

Используемые документы:

1. Выписка из Единого государственного реестра налогоплательщиков в отношении физического лица по состоянию на 21.08.2024 № 1187585.
2. Фото объекта (-ов).

**Объект №1:**

1. Объект оценки: ¼ доли в объекте: Квартира
2. Назначение: жилое
3. Кадастровый (условный) номер объекта: 59:01:4311741:4532
4. Вид права, доля в праве: общая долевая собственность, размер доли: ¼
5. Площадь: 53 кв. м.
6. Адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Пермь, ул. Юрша, д. 9, кв. 251
7. Дата государственной регистрации: 20.01.2023
8. Номер государственной регистрации: 59:01:4311741:4532-59/089/2023-3
9. Основание государственной регистрации: Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 17.01.2023



Финансовый управляющий  
Голованенко Светланы Александровны

А.В. Наймушин

**Расчет стоимости имущества должника методом сравнительного анализа с объектами-аналогами.**

**РАСЧЕТ:**

Подобрано аналогов: **3**.

Ценовой диапазон: **от 90 226 рублей до 111 954 рублей за 1 кв.м.**

В соответствии с состоянием и инфраструктурой объекта недвижимости, а также местонахождением объекта оценки, для которого аналоги такого рода объектов обычно используется (местонахождение Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район), оценка стоимости может производиться путем сравнительного подхода, который 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.

Согласно перечисленным характеристикам, расчет стоимости объекта недвижимости (1/4 доли в квартире) будет проводиться сравнительным подходом к оценке недвижимости:

Среднее арифметическое стоимости 1 кв.м.:

$$(90\ 226 + 100\ 370 + 111\ 954) / 3 = 100\ 850\text{руб.}$$

Исходя из полученной средней стоимости кв.м., стоимость всего объекта недвижимости составит:

$$100\ 850\text{руб.} * 53\text{кв.м.} = 5\ 345\ 050\text{руб}$$

Таким образом, стоимость оцениваемой 1/4 доли в объекте недвижимости составит:

$$(5\ 345\ 050\text{руб} / 4) * 0,84 = 1\ 150\ 000\text{руб. (округленно),}$$

где: 0,84 - Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на Долевую/Полную собственность. Расчет получен с сервиса СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

Путём сравнительного подхода к оценке земельных участков, согласно которому наибольшая стоимость объекта определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной полезностью, а также в соответствии с состоянием и местонахождением оцениваемого земельного участка,

**УСТАНОВИТЬ:**

Начальную продажную стоимость имущества должника:

**Объект №1: 1 150 000руб (один миллион сто пятьдесят тысяч) рублей**

Финансовый управляющий  
Голованенко Светланы Александровны

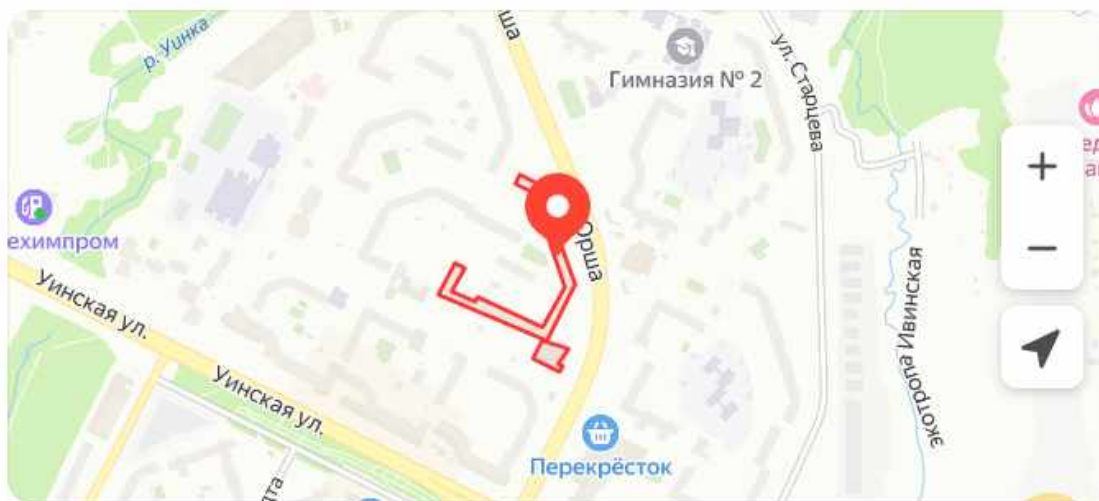


**А.В. Наймушин**

**Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.**

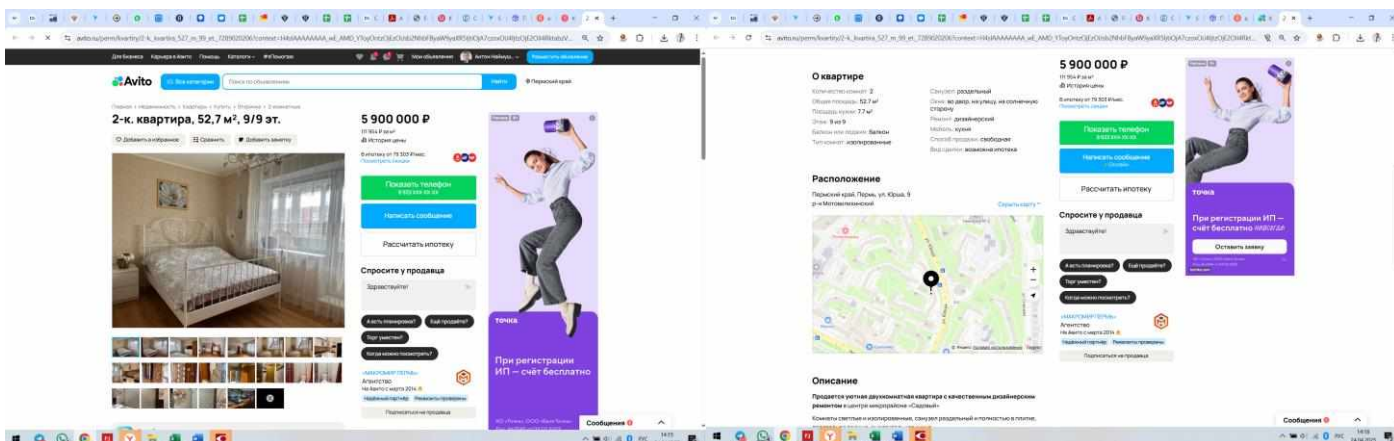
Местонахождение объекта оценки:

**Улица Юрша, 9 на карте Перми**

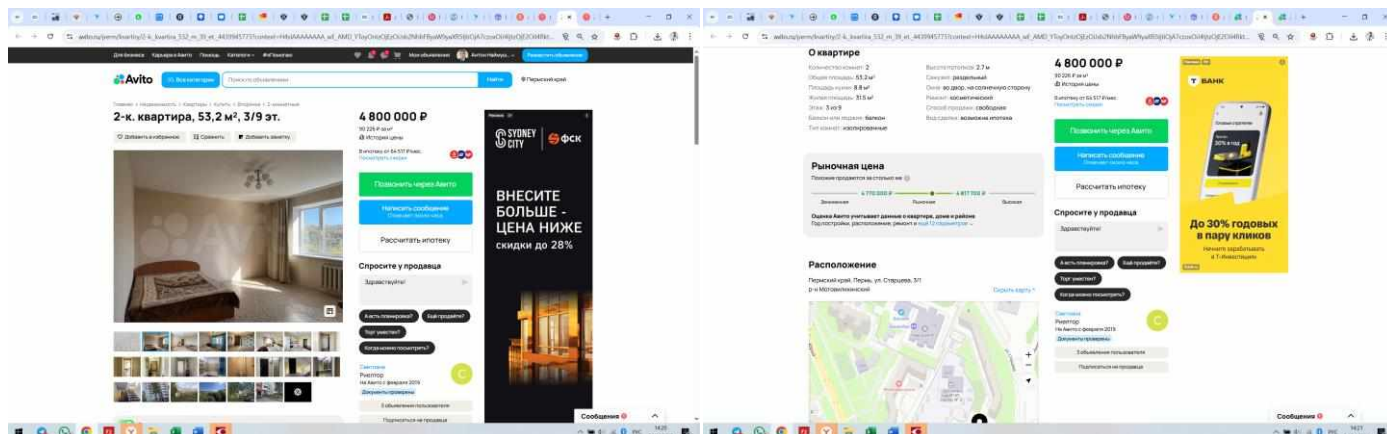


Аналоги:

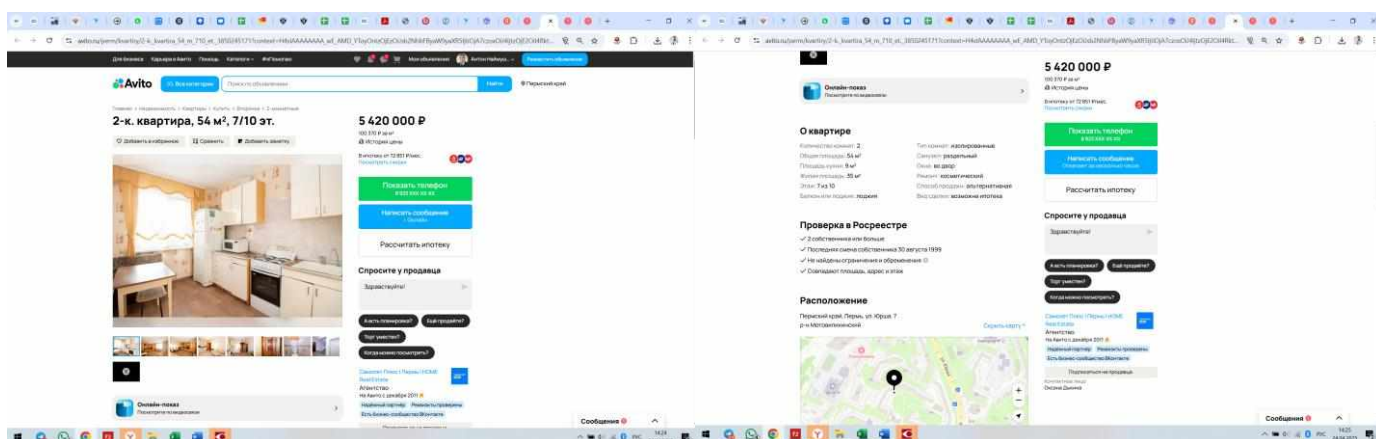
№1 2-к. квартира, 52,7 м², 9/9 эт., 5 900 000 Р, 111 954 Р за м² Источник: avito.ru [https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_527\\_m\\_99\\_et\\_7289020206?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI4RktabzVNNWxKb3FXSk43Ijt9fc9PtD8AAAA](https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k_kvartira_527_m_99_et_7289020206?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI4RktabzVNNWxKb3FXSk43Ijt9fc9PtD8AAAA)



№2 2-к. квартира, 53,2 м<sup>2</sup>, 3/9 эт., 4 800 000 Р, 90 226 Р за м<sup>2</sup> Источник: avito.ru [https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_532\\_m\\_39\\_et\\_4439945773?context=H4sIAAAAAAAAA wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIi4RktabzVNNWxKb3FXSk43Ijt9fc9PtD8AAAA](https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k_kvartira_532_m_39_et_4439945773?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIi4RktabzVNNWxKb3FXSk43Ijt9fc9PtD8AAAA)



№3 2-к. квартира, 54 м<sup>2</sup>, 7/10 эт., 5 420 000 Р, 100 370 Р за м<sup>2</sup> Источник: avito.ru [https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_54\\_m\\_710\\_et\\_3850245171?context=H4sIAAAAAAAAA wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIi4RktabzVNNWxKb3FXSk43Ijt9fc9PtD8AAAA](https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_710_et_3850245171?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIi4RktabzVNNWxKb3FXSk43Ijt9fc9PtD8AAAA)



Финансовый управляющий  
Голованенко Светланы Александровны

А.В. Наймушин