

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

«19» ноября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Республики Адыгея от 10.06.2025 г. по делу № А01-1282/2025 Николаенко Татьяна Анатольевна (Лебеденко Т.А., 05.08.1968 г.р., урож. Харьковский с/совет Лабинский район Краснодарский край, СНИЛС 121-949-385 71, ИНН 010513728419, адрес регистрации: 385064, Респ. Адыгея, пос. Подгорный, гор. Майкоп, ул. Мичурина, д. 13, кв. 18) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 08.12.2025 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:

- 7/8 доли жилого помещения (квартиры) 40,7 кв.м., кадастровый номер 01:08:0601003:115, адрес: Республика Адыгея, г. Майкоп, п. Подгорный, ул. Мичурина, д. 13, кв. 18.

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:

7/8 доли жилого помещения (квартиры) 40,7 кв.м., кадастровый номер 01:08:0601003:115, адрес: Республика Адыгея, г. Майкоп, п. Подгорный, ул. Мичурина, д. 13, кв. 18.

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

(дата формирования 19.11.2025 г.)

https://www.avito.ru/maykop/kvartiry/2-k_kvartira_505_m_12_et_7738587276?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJSjGVBeEJjcU9IdE16elZPIjt9e8l-SD8AAAA

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

2-к. квартира, 50,5 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 950 000 Р

58 416 Р за м²
В ипотеку от 30 132 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 904 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Avito Реклама
Этот баннер запущен через Avito Рекламу
Хочу так же
теперь и для ИП

(дата формирования 19.11.2025 г.)

https://www.avito.ru/severo-vostochnye_sady/kvartiry/3-k_kvartira_493_m_11_et_7407521856?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyb1pYZmNsSmtNMmtHVHdBjlt9uqsrj8AAAA


www.avito.ru 3-к. квартира, 49,3 м², 1/1 эт. на продажу в Северо-Восточных... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 49,3 м², 1/1 эт.

2 600 000 ₽
52 738 ₽ за м²
В ипотеку от 26 557 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон в 965 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?


Когда можно посмотреть?

Avito Реклама

Этот баннер запущен через Avito Рекламу

Хочу так же

теперь и для ИП



16:30 19.11.2025

(дата формирования 19.11.2025 г.)

https://www.avito.ru/belorechensk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et_7389491960?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfaOD YToxOntzOjEzOiI sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA


www.avito.ru 2-к. квартира, 44 м², 2/2 эт. на продажу в Белореченске | Кули... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

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

2-к. квартира, 44 м², 2/2 эт.

1 990 000 ₽
45 227 ₽ за м²
В ипотеку от 20 326 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон в 968 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?


Когда можно посмотреть?

Avito Реклама

Этот баннер запущен через Avito Рекламу

Хочу так же

теперь и для ИП



Яндекс @Еда

16:30 19.11.2025

(дата формирования 19.11.2025 г.)

https://www.avito.ru/pshehskaya/kvartiry/3-k_kvartira_46_m_12_et_7714797747?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfaOD YToxOntzOjEzOiI sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru 3-к. квартира, 46 м², 1/2 эт. на продажу в Пешехой | Купить к... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды


Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 46 м², 1/2 эт.

2 300 000 ₽

50 000 ₽ за м²
В ипотеку от 23 493 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон в 934 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Яндекс @ Еда

Яндекс еда
Бесплатная доставка-тариф "Выгодно"

Перейти

16:31 19.11.2025

Средняя стоимость кв.м.: $(58\,416 + 52\,738 + 45\,227 + 50\,000) / 4 = 51\,595,25$ руб.

Итоговая стоимость квартиры: $40,7 * 51\,595,25 = 2\,099\,926,68$ руб.

Стоимость доли: $2\,099\,926,68 / 8 * 7 = 1\,837\,435,84$

Стоимость с учетом корректировки на торг: $1\,837\,435,84 - 5\% = 1\,745\,564,05 \approx 1\,746\,000$ 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 **1 746 000 (один миллион семьсот сорок шесть тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.