

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«28» января 2025 г.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.12.2024 г. (рез часть от 27.11.2024 г.) по делу № А32-44335/2024 Вершинина Александра Петровна (Выпова А. П., Угрюмова А. П., 30.09.1992 г. р., урож. гор. Челябинск, адрес регистрации: 353204, Краснодарский край, Динской район, ст. Динская, ул. Василия Прокопова, д. 15, ИНН 745217401587, СНИЛС 155-686-361-04) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества до 26.05.2025 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 74:19:1106002:1949, Челябинская область, р-н Сосновский, примерно 5,8 км на юго-восток от д. Трифоново и 5 км на северо-запад от д. Малиновка, площадь: 600 +/- 9 кв.м. Совместная собственность с бывшим супругом Вершининым Иваном Владимировичем.

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 74:19:1106002:1949, Челябинская область, р-н Сосновский, примерно 5,8 км на юго-восток от д. Трифоново и 5 км на северо-запад от д. Малиновка, площадь: 600+/-9 кв.м. Совместно нажитая собственность с супругом Вершининым Иваном Владимировичем.

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 28.01.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4276980329?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAA_A

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 6 сот. (ИЖС)". The price is listed as 650,000 RUB, with a note "108 333 Р за сотку". Below the price, there are buttons for "Позвонить через Авито", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". A section titled "Спросите у продавца" contains a placeholder for a message. On the right side of the listing, there is a large advertisement for "matrix" hair care products, featuring a woman's face and the text "Восстановление миллиарда связей внутри волоса". The bottom of the screenshot shows the Windows taskbar with various application icons and the system clock indicating 14:23 on 28.01.2025.

(дата формирования 28.01.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._izhs_4508617785?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAA_A

www.avito.ru Участок 8,8 сот. (ИЖС) на продажу в Челябинске | Продажа земельных участков в Челябинске | А...

УЭТП ТОРГИ БИТРИКС Яндекс Почта Федресурс КАД АВТО.ру Консультант Росреестр Гибдд Почта России Gunsbroker rutube mail.ru

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 8,8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



880 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 16 109 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

IBC Недвижимость

Реклама

matrix

Восстановление
миллиарда связей
внутри волоса

matrix
Insta Cure
PRO
в салоне

matrix.ru

Сообщения

14:23
28.01.2025

(дата формирования 28.01.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_4595823974?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYw9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAA_A

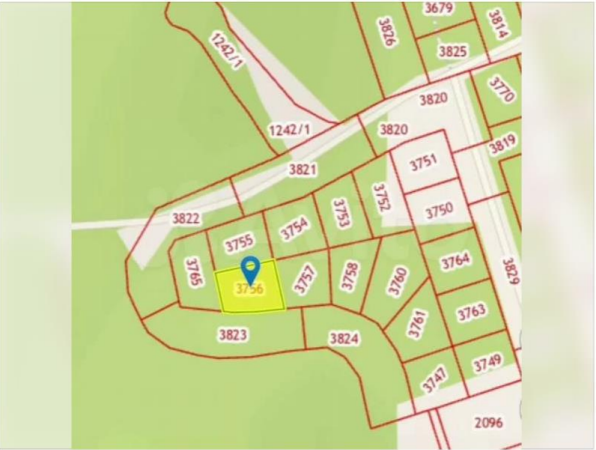
www.avito.ru Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Челябинске | Продажа земельных участков в Челябинске | Ав...

УЭТП ТОРГИ БИТРИКС Яндекс Почта Федресурс КАД АВТО.ру Консультант Росреестр Гибдд Почта России Gunsbroker rutube mail.ru

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 250 000 ₽
156 250 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 645 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алёна

Реклама

matrix

Восстановление
миллиарда связей
внутри волоса

matrix
Insta Cure
PRO
в салоне

matrix.ru

Сообщения

14:24
28.01.2025

(дата формирования 28.01.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot.izhs_4559425226?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYw9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAA_A

www.avito.ru Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Челябинске | Продажа земельных участков в Челябинске | Ав...

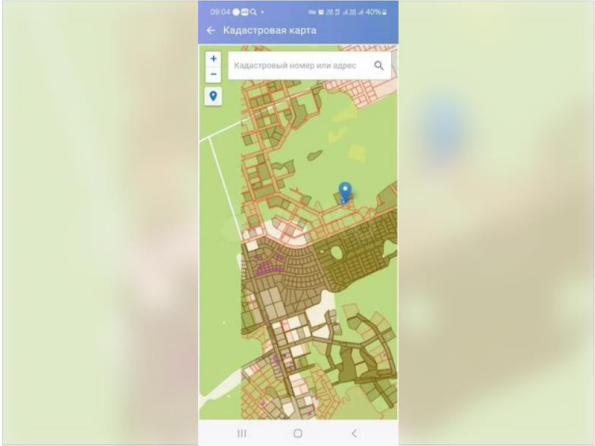
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 9 сот. (ИЖС)

1 088 400 ₽

120 933 ₽ за сотку
В ипотеку от 16 974 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Светлана Шукшина

Реклама

matrix
Восстановление
миллиарда связей
внутри волоса

matrix
Insta Cure
PRO
8 САЛОНОВ

matrix.ru

Сообщения

14:24
28.01.2025

Средняя стоимость 1 сотки: $(108\ 333 + 100\ 000 + 156\ 250 + 120\ 933)/4 = 121\ 379$ рублей

Стоимость участка: $6 \cdot 121\ 379 = 728\ 274$ рублей

Стоимость с учётом корректировки на торг: $728\ 274 \cdot 5\% = 691\ 860,3 \approx 692\ 000$ рублей

Учитывая выше произведенные расчеты средней рыночной стоимости объекта оценки и суммы требуемых вложений, а также исходя из положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену **692 000 (шестьсот девяносто две тысячи) рублей.**

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.