

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«31» марта 2025 г.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 13.01.2025 г. по делу № А14-18651/2024 Соколов Алексей Алексеевич (20.03.1989 г.р., урож. с. Петропавловка Петропавловского р-на Воронежской обл., СНИЛС 140-407-688 34, ИНН 362201779669, адрес регистрации: 394055, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Летчика Колесниченко, д. 31, кв.159) признан несостоятельным банкротом, в отношении него введена процедура реализации имущества сроком на 6 месяцев. 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, 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 36:22:0100045:33, Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Петропавловка, пер. Гагарина, д. 5, площадь: 1459 +/- 13 кв. м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Собственность.**

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 36:22:0100045:33, Воронежская область, р-н Петропавловский, с. Петропавловка, пер. Гагарина, д. 5, площадь: 1459 +/- 13 кв. м., виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Собственность.

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).

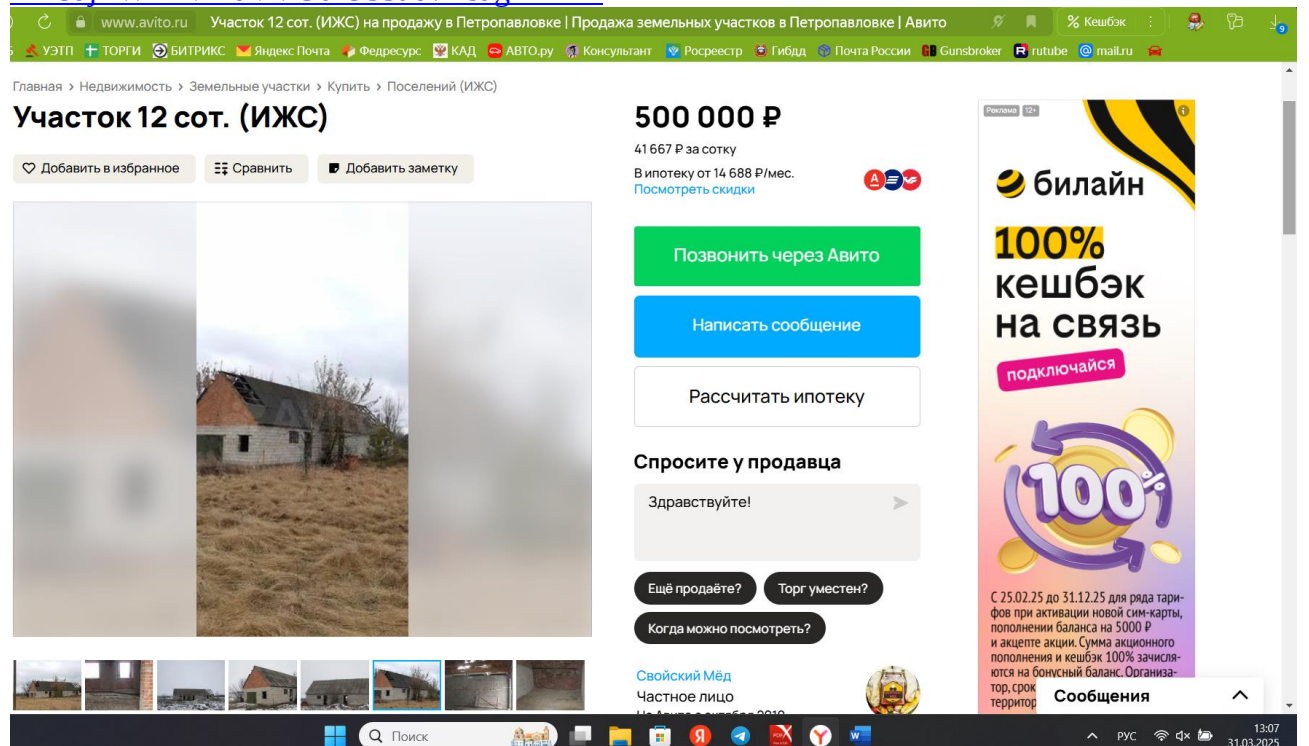
Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

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 Воронежской 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 31.03.2025 г.)

https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_petropavlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._iz_hs_858901146?context=H4sIAAAAAAAAAA wEmANn YT0xOntzOjE6IngiO3M6MTY6InFVMTd HTUJjTWRnVmdVVG0iO33a6vRbJgAAAA



(дата формирования 31.03.2025 г.)

https://www.avito.ru/boguchar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4653913467

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Богучаре | Продажа земельных участков в Богучаре | Авито

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 18 885 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр Каширин
Частное лицо
На Авито с марта 2022

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Авито

Сообщения

13:07 31.03.2025

(дата формирования 31.03.2025 г.)

https://www.avito.ru/rossosh/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_1936626432

Участок 16 сот. (ИЖС) на продажу в Россоши | Продажа земельных участков в Россоши | Авито

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

Участок 16 сот. (ИЖС)

400 000 ₽
25 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Позвонить через Авито
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

алена
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Эковклад: -696 кг CO₂

37 объявлений пользователя

билайн
100% кешбэк на связь
подключайся

С 25.02.25 до 31.12.25 для ряда тарифов при активации новой сим-карты, пополнении баланса на 5000 ₽ и акцепте акции. Сумма акционного пополнения и кешбэк 100% зачисляются на бонусный баланс. Организатор, срок, территория

Сообщения

13:07 31.03.2025

(дата формирования 31.03.2025 г.)

https://www.avito.ru/rossosh/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2266630079

www.avito.ru Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в России | Продажа земельных участков в России | Авито

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 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 000 000 ₽
83 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 16 787 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с октября 2021

Реклама 120

билайн
100% кешбэк на связь
подключайся

С 25.02.25 до 31.12.25 для ряда тарифов при активации новой сим-карты, пополнении баланса на 5000 ₽ и акцепте акции. Сумма акционного пополнения и кешбэк 100% зачисляются на бонусный баланс. Организатор, срок действия и условия бонусной территории

Сообщения

13:07 31.03.2025

Средняя стоимость 1 сотки: $(41\ 667 + 100\ 000 + 25\ 000 + 83\ 333)/4 = 62\ 500$ рублей

Стоимость участка: $14,5 * 62\ 500 = 906\ 250$ рублей

Стоимость с учетом корректировки на торг: $906\ 250 - 5\% = 860\ 937,5 \approx 861\ 000$ руб.

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 **861 000 (восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.**

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.