

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«16» июня 2025 г.

Решением Арбитражного суда Омской области от 25.02.2025 г. по делу № А46-23136/2024 Танмурзинова Галия Ульжабаевна (22.11.1986 г.р., урож. дер. Трещеткино Колосовского р-на Омской обл., СНИЛС 132-008-851 13, ИНН 551601358648, адрес регистрации: 646350, Омская обл., Колосовский р-н, с. Колосовка, ул. Титова, д.4, кв.1) признана несостоятельной (банкротом), в отношении неё введена процедура реализации имущества сроком до 25.08.2025 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, ivanova@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:

- **1/3 доли жилого помещения, кадастровый номер: 55:08:220107:275, площадь: 29,2 кв. м., на 1/3 доли земельном участке, кадастровый номер: 55:08:220107:108, площадь: 1100 кв.м., адрес: Омская область, Колосовский р-н, с.Колосовка ул.Партизанская д 8.**

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:

1/3 доли жилого помещения, кадастровый номер: 55:08:220107:275, площадь: 29,2 кв. м., на 1/3 доли земельном участке, кадастровый номер: 55:08:220107:108, площадь: 1100 кв.м., адрес: Омская область, Колосовский р-н, с.Колосовка ул.Партизанская д 8.

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).

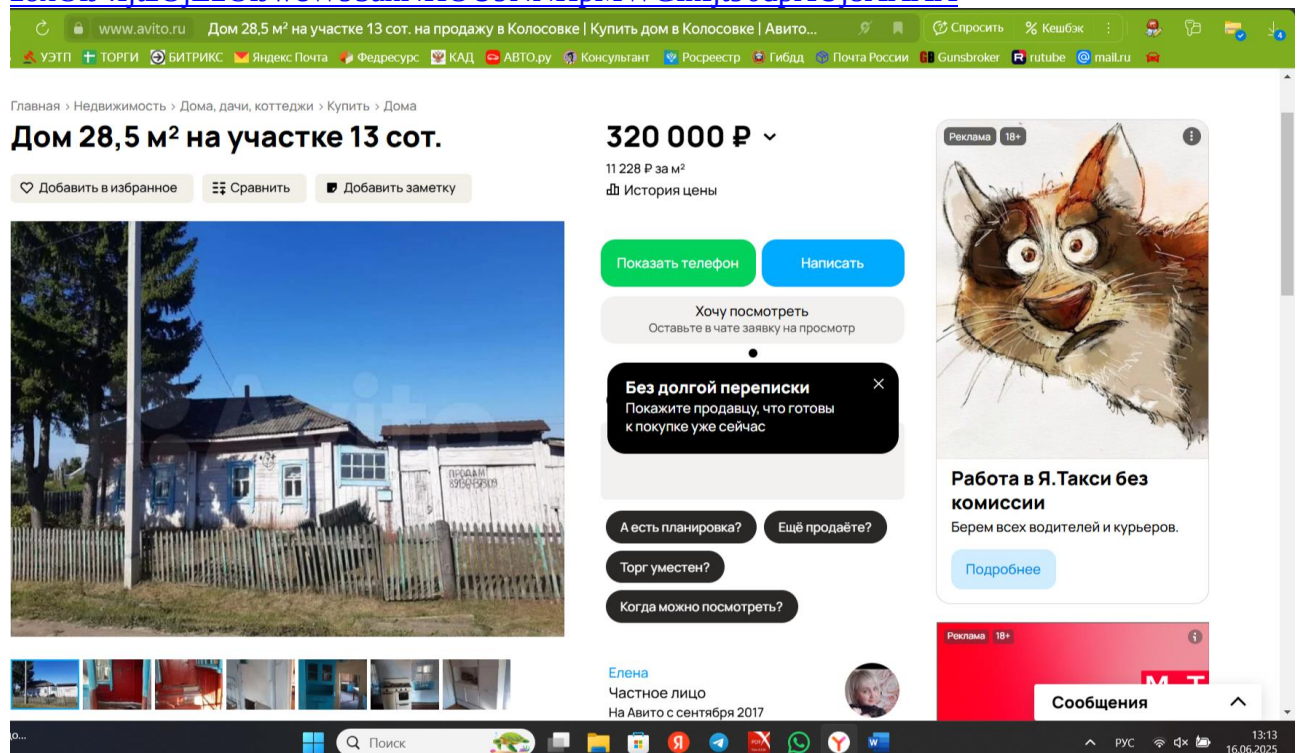
Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

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 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 16.06.2025 г.)

https://www.avito.ru/kolosovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_285_m_na_uchastke_13_sot.2084174884?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwZW95anNHOU9NNHpmWGhIj90dpXUj8AAAA



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

Дом 28,5 м² на участке 13 сот.

320 000 ₽

11 228 ₽ за м²

История цены

Показать телефон Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Без долгой переписки
Покажите продавцу, что готовы к покупке уже сейчас

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Реклама 18+
Работа в Я.Такси без комиссии
Берем всех водителей и курьеров.
Подробнее

Реклама 18+
Сообщения

(дата формирования 16.06.2025 г.)

https://www.avito.ru/kolosovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_15_sot.7448309558?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwZW95anNHOU9NNHpmWGhIj90dpXUj8AAAA

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

Дом 60 м² на участке 15 сот.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)








820 000 Р ▾

13 667 Р за м²
История цены

В ипотеку от 11 811 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Сообщения](#)

(дата формирования 16.06.2025 г.)

https://www.avito.ru/kolosovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_3_sot.2430021390?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czo4OiJ4IjtzOjE2OiJ0dHd5THpHZDR3MVFoWk5Tljt9Sq2ZGz8AAAA

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

Дом 42 м² на участке 3 сот.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)






800 000 Р ▾

19 048 Р за м²
История цены

В ипотеку от 11 523 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Позвонить через Авито](#)

[Написать сообщение](#)
Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сообщения](#)

Реклама 18+



Работа в Я.Такси без комиссии
Берем всех водителей и курьеров.
[Подробнее](#)

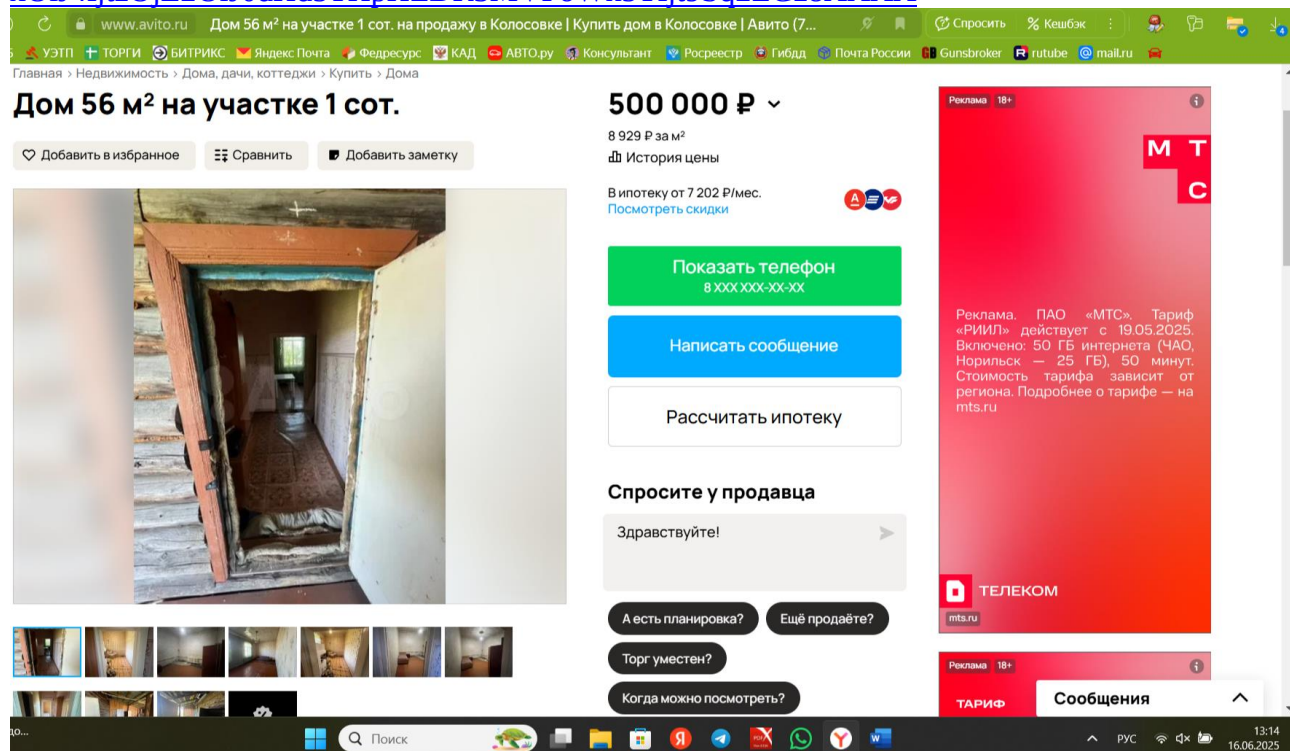
Реклама 18+



Сообщения

(дата формирования 16.06.2025 г.)

https://www.avito.ru/kolosovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_1_sot.7343414342?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJ0dHd5THpHZDR3MVFoWk5TIjt9Sq2ZGz8AAAA



Средняя стоимость 1 кв. м: $(11\,228 + 13\,667 + 19\,048 + 8\,929)/4 = 13\,218$ рублей

Стоимость жилого помещения: $29,2 * 13\,218 = 385\,965,6$ рублей

Стоимость 1/3 доли: $385\,965,6 : 3 = 128\,655,2$ рублей

Стоимость с учетом корректировки на торг: $128\,655,2 - 5\% = 122\,222,44 \approx 122\,000$ руб.

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости земельного участка, 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 **122 000 (сто двадцать две тысячи) рублей**.

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.