

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

## **Решение об оценке имущества должника**

г. Челябинск

«03» июля 2025 г.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 06.05.2025 г. (рез. часть от 05.05.2025 г.) по делу № А64-10547/2024 Скрылев Александр Александрович (16.10.1977 г. р., урож. с. Глазок Мичуринский район Тамбовская область, СНИЛС 061-602-447-25, ИНН 680702375671, адрес регистрации: 393734, Тамбовская область, Мичуринский район, с. Глазок, ул. Советская, д.9) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества сроком до 05.11.2025. 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. Для целей включения в реестр требований кредиторов и участия в первом собрании кредиторов конкурсные кредиторы и уполномоченный орган в праве предъявить свои требования в течение 2 месяцев с даты публикации сообщения в газете "Коммерсантъ".

В ходе проведения описи имущества установлено наличие у Должника следующего имущества, составляющего конкурсную массу:

- **1/4 доли жилого помещения, кадастровый номер 68:07:0110005:236, площадь 64.9 кв.м., по адресу: Тамбовская область, р-н Мичуринский, с Глазок, ул. Ленина, д 5, кв. 2**

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.

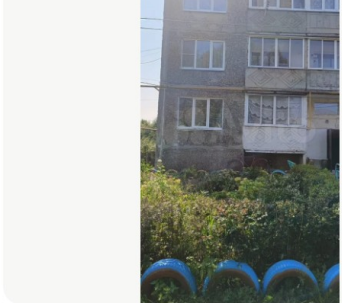
В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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

**Объект оценки:**

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

[context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnBhbnR5aXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oil4OVVjOGJqc3BLMGxDdFJUIjt9Qmtalz8AAAA](#)












### 3-к. квартира, 67,4 м², 1/3 эт.

В ипотеку от 9 599 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [afibank.ru](#)  
 Кэшбэк до 100% на транспорт  
 Подробнее

Отвечает за несколько часов

[Показать телефон](#) [Написать](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Пользователь

Частное лицо  
[Подписаться](#)

Экоклад: -6.05 тонн CO<sub>2</sub>

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)  
[Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

#### О квартире

Количество комнат: 3  
 Общая площадь: 67.4 м²  
 Площадь кухни: 8.6 м²  
 Этаж: 1 из 3

Санузел: раздельный  
 Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону  
 Ремонт: требует ремонта



(дата формирования 03.07.2025 г.)

[https://www.avito.ru/zavoronezhskoe/kvartiry/3-k. kvartira 55 m 12 et. 4231375581?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4OVVjOGJqc3BLMGxDdFJUIjt9Qmtalz8AAAA](https://www.avito.ru/zavoronezhskoe/kvartiry/3-k. kvartira 55 m 12 et. 4231375581?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4OVVjOGJqc3BLMGxDdFJUIjt9Qmtalz8AAAA)

www.avito.ru 3-к. квартира, 55 м², 1/2 эт. на продажу в Заворонежском | Купить квартиру | Авито (4231375581)

4: Входящие — Я [Все торги в Урале](#) [Единый федерал](#) [ЕФРСБ](#) [1С:Кабинет сотр...](#) [Картотека арбит...](#) [ТОРГИ 2.0 - Босс](#) [Авто.ру: купить...](#) [Личный кабинет](#) [Поиск в реестре](#) [Проверка автомо...](#) [Федеральная нот...](#) [Haraba - п...](#)

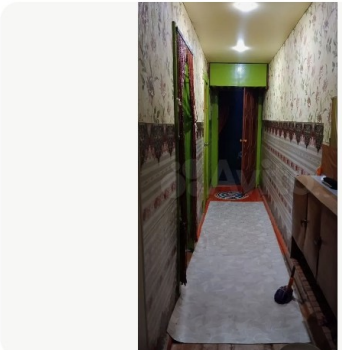
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация [Разместить объявление](#)



Все категории Поиск по объявлениям Найти Тамбовская область

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












### 780 000 Р

14 182 Р за м² - история цены >

### 3-к. квартира, 55 м², 1/2 эт.

В ипотеку от 11 010 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [myarefencard.ru](#)  
 Закажите Апельсиновую карту  
 Подробнее

Отвечает за несколько часов

[Показать телефон](#) [Написать](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

#### Пользователь

Частное лицо  
[Подписаться](#)

#### Спросите у продавца

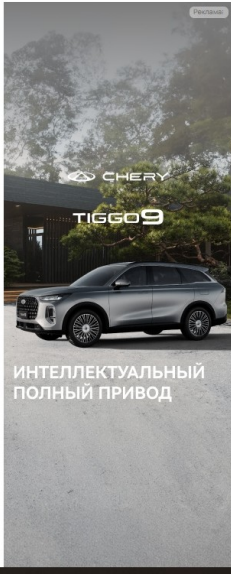
Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)  
[Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

#### О квартире

Количество комнат: 3  
 Общая площадь: 55 м²  
 Площадь кухни: 5 м²  
 Жилая площадь: 48 м²

Высота потолков: 2.7 м  
 Санузел: раздельный  
 Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону



(дата формирования 03.07.2025 г.)

[https://www.avito.ru/staroyurevo/kvartiry/2-k. kvartira 60 m 11 et. 4978057716?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVY2pJS2JCR1B1RkpVMUY5Ijti95jRo8z8AAAA](https://www.avito.ru/staroyurevo/kvartiry/2-k. kvartira 60 m 11 et. 4978057716?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVY2pJS2JCR1B1RkpVMUY5Ijti95jRo8z8AAAA)

www.avito.ru 2-к. квартира, 60 м², 1/1 эт. на продажу в Старокурьево | Купить квартиру | Авито (4978057716)

4 - Входные Все торги - Урал Еднй федерал ЕФСБ 1С:Кабинет сотр Картотека арбит ТОРГИ 2.0 - Goos Авто.ру: купить Личный кабинет Поиск в реестре Проверка авто: Федеральная нот Naraba

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Тамбовская область

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

650 000 Р 10 833 Р за м² - история цены > 2-к. квартира, 60 м², 1/1 эт. В ипотеку от 9 175 Р/мес. Посмотреть скидки Реклама afabank.ru Кэшбэк до 100% на транспорт Подробнее

Показать телефон Написать Рассчитать ипотеку

Пользователь Частное лицо Подписаться Экоклад: -451 кг CO₂

Спросите у продавца Здравствуйте! А есть планировка? Ещё продаёте? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

О квартире Количество комнат: 2 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 60 м² Санузел: совмещенный Площадь кухни: 20 м² Ремонт: косметический Этаж: 1 из 1 Способ продажи: свободная

Реклама Рексона MEN ГДЕ БЫ ТЫ НИ ПОТЕЛ ВЫБИРАЙ РЕКСОНУ MEN ДЛЯ ВСЕГО ТЕЛА Рексона.рф Реклама 18+ СОВКОМБАНК | КОЛВА

12:25 03.07.2025

**Средняя стоимость кв.м.:  $(5\,556 + 10\,089 + 14\,182 + 10\,833) / 4 = 10\,165$  руб.**

**Итоговая стоимость квартиры:  $64,9 * 10\,165 = 659\,708,5$  руб.**

**Стоимость доли:  $659\,708,5 / 4 = 164\,927,1$**

**Корректировка на торг:  $164\,927,1 - 5\% = 156\,680,7 \approx 157\,000$  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 **157 000 (сто пятьдесят семь тысяч) рублей.**

**Финансовый управляющий**

**Иванова Ю.В.**