

454006, г. Челябинск, а/я 513 mkanafin.arbitr@yandex.ru

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«01» июля 2024 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 14.08.2024 г. по делу № А76-17879/2024 Кошелева Ирина Владимировна (Сергеева И.В., 18.06.1966 г. р., урож. пос. Красногорский гор. Еманжелинска Челябинской обл., СНИЛС 024-758-157 62, ИНН 744000291658, адрес регистрации: 457018, Челябинская обл., Увельский р-н, пос. Березовка, ул. Центральная, д.16, кв. 6) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества до 14.02.2025 г. Финансовым управляющим утвержден Канафин Марат Низамитдинович (ИНН 745114685841, СНИЛС 157-295-761 07) — 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 513, mkanafin.arbitr@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:

- **1/4 доля в праве на жилое помещение 68.6 кв.м., кадастровый номер 74:28:0301003:148, по адресу: Челябинская область, р-н Еманжелинский, рп Красногорский, пер Шахтерский, д 3, кв 3.**

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, 2024 г.

Объект оценки:

¼ доля в праве на жилое помещение 68.6 кв.м., кадастровый номер 74:28:0301003:148, по адресу: Челябинская область, р-н Еманжелинский, рп Красногорский, пер Шахтерский, д 3, кв 3.

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).

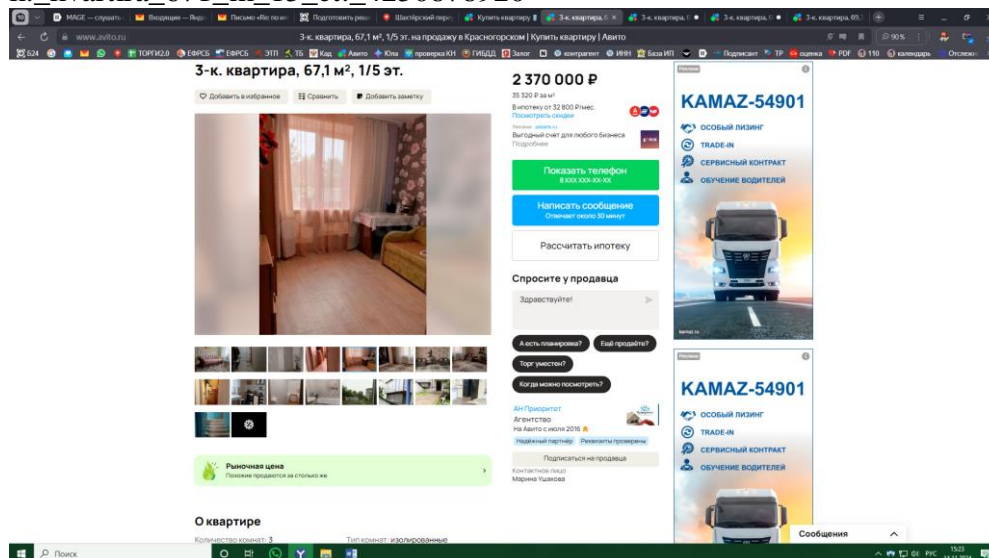
Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

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

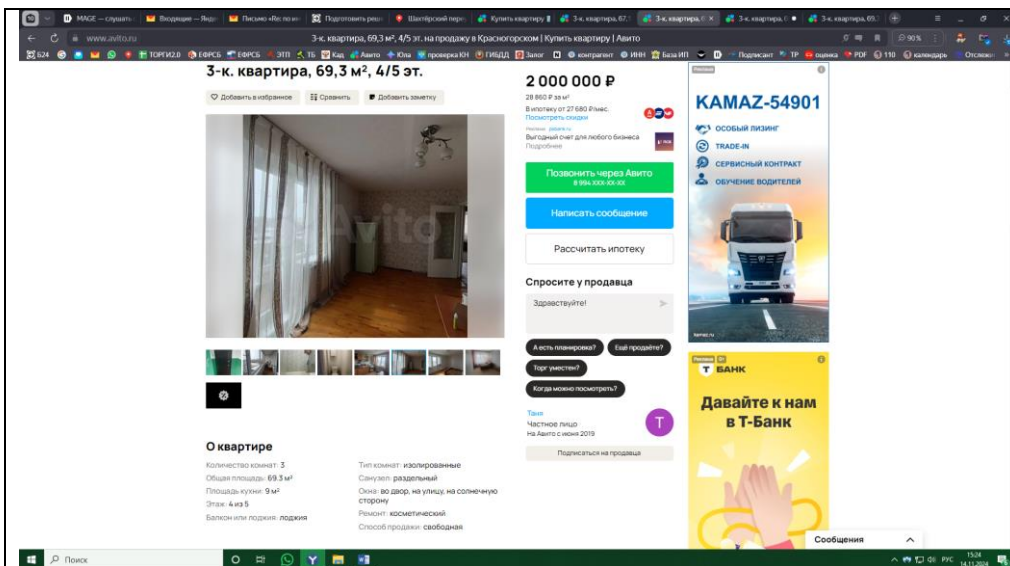
(дата формирования 14.11.2024 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/kvartiry/3-k_kvartira_671_m_15_et_4250878920



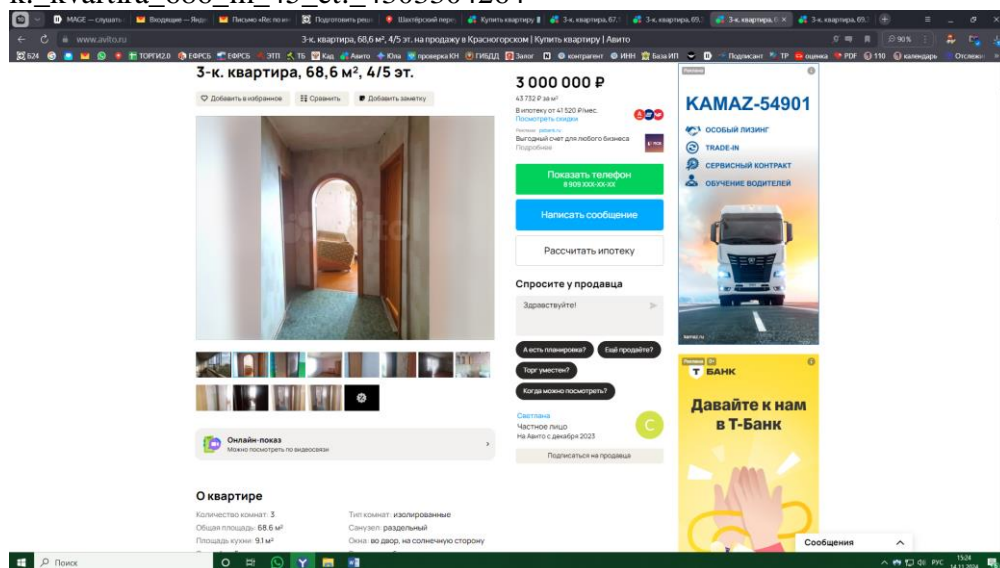
(дата формирования 14.11.2024 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/kvartiry/3-k_kvartira_693_m_45_et_3981191133



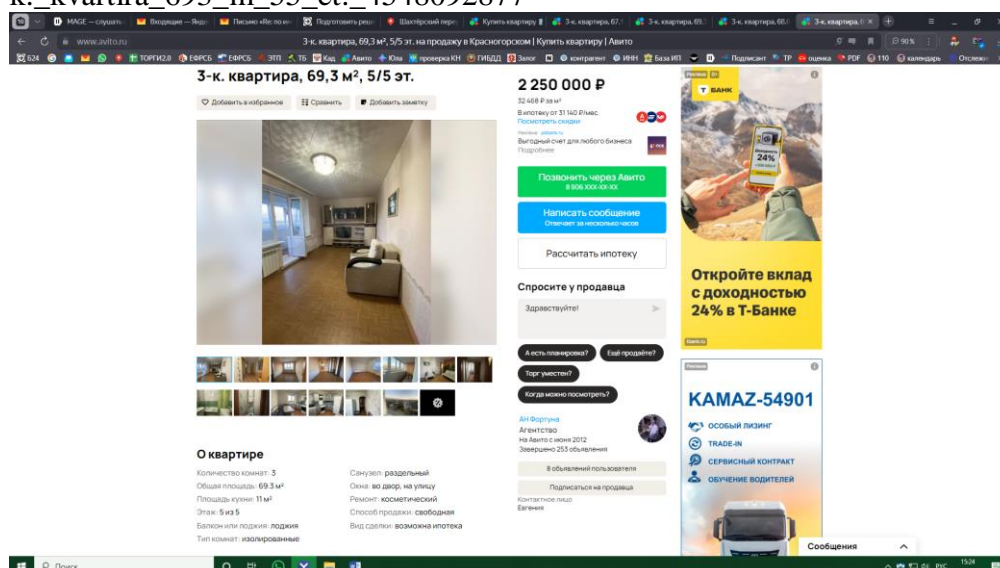
(дата формирования 14.11.2024 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/kvartiry/3-k_kvartira_686_m_45_et_4303304264



(дата формирования 14.11.2024 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinskaya_oblast_krasnogorskiy/kvartiry/3-k_kvartira_693_m_55_et_4548092877

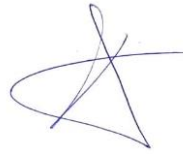


Средняя стоимость кв.м.:
 $(35\ 320 + 28\ 860 + 43\ 732 + 32\ 468) / 4 = 35\ 095$ руб.
Итоговая стоимость квартиры:
 $68,6 * 67\ 640 = 2\ 407\ 517$ руб.
Стоимость доли:

4 044 872 /4=601 879,25 ≈ 600 000 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 **600 000 (Шестьсот тысяч) рублей 00 коп.**

Финансовый управляющий



Канафин М.Н.