

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

## **Решение об оценке имущества должника**

г. Челябинск

«24» ноября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 20.08.2025 г. по делу № А45-24695/2025 Михеева Валентина Михайловна (Крючкова В.М., Хмелева В.М., 31.05.1964 г.р., место рождения: с. Старая Преображенка Чановского р-на Новосибирской обл., СНИЛС 056-700-649 58, ИНН 540510207989, адрес регистрации: 630063, г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 273, кв. 180) признана несостоятельной (банкротом), в отношении неё введена процедура реализации имущества сроком до 24.02.2026 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, 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:

**- 1/2 доли жилого помещения (квартиры) 27,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:073505:253, адрес: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Ленинградская, дом 273, квартира 180.**

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:

1/2 доли жилого помещения (квартиры) 27,3 кв.м., кадастровый номер: 54:35:073505:253, адрес: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Ленинградская, дом 273, квартира 180.

## 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 Новосибирской 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 24.11.2025 г.)

[https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k\\_kvartira\\_675\\_m\\_29\\_et\\_7801597159?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/4-k_kvartira_675_m_29_et_7801597159?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "4-к. квартира, 67,5 м², 2/9 эт." (4-room apartment, 67.5 sq.m, 2/9 floor). The price is listed as 6 900 000 Р. Below the title, there are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large photo of the apartment interior is shown, featuring a bed, a window with a view, and some furniture. To the right of the photo, there are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". Below these buttons, there is a section for "Спросите у продавца" with a text input field containing "Здравствуйте!". At the bottom of the listing, there are buttons for "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", and "Торг уместен?". On the right side of the listing, there is a vertical advertisement for Avito with the text "Avito Реклама Найдите своих клиентов на Авито" and a button "Запустить рекламу". The Avito logo and a cat mascot are also visible in the ad.

(дата формирования 24.11.2025 г.)


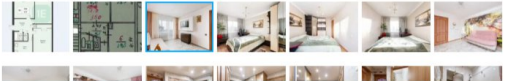
[https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_599\\_m\\_45\\_et\\_7672513942?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzSHpmbUhadmllRDdZNFBNj9y8Lyjz8AAAA](https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_599_m_45_et_7672513942?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzSHpmbUhadmllRDdZNFBNj9y8Lyjz8AAAA)

www.avito.ru 3-к. квартира, 59,9 м², 4/5 эт. на продажу в Новосибирске | Купить...

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

### 3-к. квартира, 59,9 м², 4/5 эт.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку

**5 700 000 ₽**  
 95 159 ₽ за м²  
 📈 История цены

В ипотеку от 58 222 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**  
 8 961 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
 Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?    Ещё продаёте?  
 Торг уместен?

**Avito Реклама**  
 Реклама от 1₽ за клик  
 Запустить рекламу  
 теперь и для ИП

17:12 24.11.2025



(дата формирования 24.11.2025 г.)  
[https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_442\\_m\\_45\\_et\\_7737704049?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzSHpmbUhadmllRDdZNFBNj9y8Lyjz8AAAA](https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_442_m_45_et_7737704049?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzSHpmbUhadmllRDdZNFBNj9y8Lyjz8AAAA)

www.avito.ru 2-к. квартира, 44,2 м², 4/5 эт. на продажу в Новосибирске | Купить...

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

### 2-к. квартира, 44,2 м², 4/5 эт.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку

**4 610 000 ₽**  
 104 299 ₽ за м²  
 📈 История цены

В ипотеку от 47 088 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**  
 в xxxxxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
 Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?    Ещё продаёте?  
 Торг уместен?

**Avito Реклама**  
 Найдите своих клиентов на Авито  
 Запустить рекламу  
 теперь и для ИП

17:12 24.11.2025

(дата формирования 24.11.2025 г.)

[https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_601\\_m\\_34\\_et\\_7801513667?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wEfaOD\\_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_601_m_34_et_7801513667?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

2-к. квартира, 60,1 м², 3/4 эт.

5 100 000 ₽

84 859 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 52 093 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)  
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

[Торг уместен?](#)

[Как правильно рассчитать?](#)

**Средняя стоимость 1 кв.м.:  $(102\ 222 + 95\ 159 + 104\ 299 + 84\ 859) / 4 = 96\ 634,75$  руб.**

**Стоимость квартиры:  $27,3 * 96\ 634,75 = 2\ 638\ 128,675$  руб.**

**Стоимость 1/2 доли:  $2\ 638\ 128,675 : 2 = 1\ 319\ 064,337$  руб.**

**Стоимость с учетом кор. на торг:  $1\ 319\ 064,337 - 5\% = 1\ 253\ 111,12 \approx 1\ 253\ 000$  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 **1 253 000 (один миллион двести пятьдесят три тысячи) рублей.**

Финансовый управляющий

Иванова Ю.В.