

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

## **Решение об оценке имущества должника**

г. Челябинск

«21» 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:

**- 21/3054 доля земельного участка 30 546 731 кв.м., кадастровый номер: 54:27:021701:3, адрес: Новосибирская обл, р-н Чановский, АО "Советская Родина", виды разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства.**

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:

21/3054 доля земельного участка 30 546 731 кв.м., кадастровый номер: 54:27:021701:3, адрес: Новосибирская обл, р-н Чановский, АО "Советская Родина", виды разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства.

### 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 21.11.2025 г.)

[https://www.avito.ru/omskaya\\_oblast\\_muromtsevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_112178\\_ga\\_snt\\_dnp\\_4060487629?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wEfaOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/omskaya_oblast_muromtsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_112178_ga_snt_dnp_4060487629?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Участок 1121,78 га (СНТ, ДНП)

10 100 000 ₽

90 ₽ за сотку  
В ипотеку от 65 643 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон  
8 930 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РЕКЛАМА ООО «ИВИ Р» 12015  
г. МОСКВА, УЛ. Б. НОВОДМИТРОВСКАЯ,  
Д. 23, СР.5, БЛК 4, ИНН 770304187

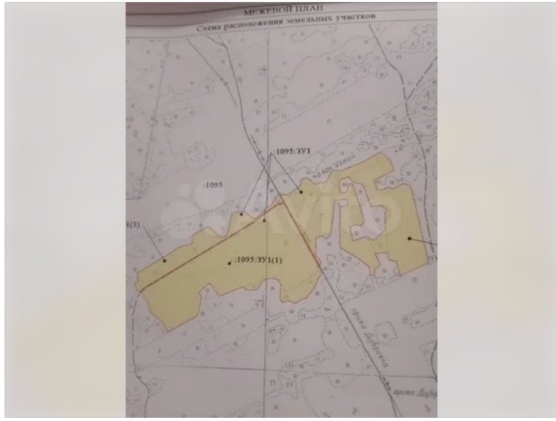
(дата формирования 21.11.2025 г.)

[https://www.avito.ru/barabinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1045\\_ga\\_snt\\_dnp\\_4042422850?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wEfaOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/barabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1045_ga_snt_dnp_4042422850?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

www.avito.ru Участок 104,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Барабинске | Продажа земельн...

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 104,5 га (СНТ, ДНП)



1 000 000 ₹

96 ₹ за сотку  
В ипотеку от 19 658 ₹/мес.  
[Посмотреть скидки](#)


**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

**Avito Реклама**

Привлекайте клиентов для любого бизнеса

теперь и для ИП



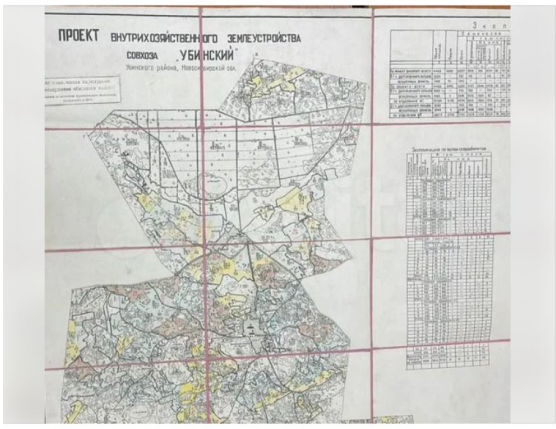
(дата формирования 21.11.2025 г.)

[https://www.avito.ru/ubinskoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_750\\_ga\\_snt\\_dnp\\_7265518543?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfaOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA\\_A](https://www.avito.ru/ubinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_750_ga_snt_dnp_7265518543?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA_A)

www.avito.ru Участок 750 га (СНТ, ДНП) на продажу в Убинском | Продажа земельных...

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 750 га (СНТ, ДНП)



990 000 ₹

13 ₹ за сотку  
В ипотеку от 19 609 ₹/мес.  
[Посмотреть скидки](#)


**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

**Avito Реклама**

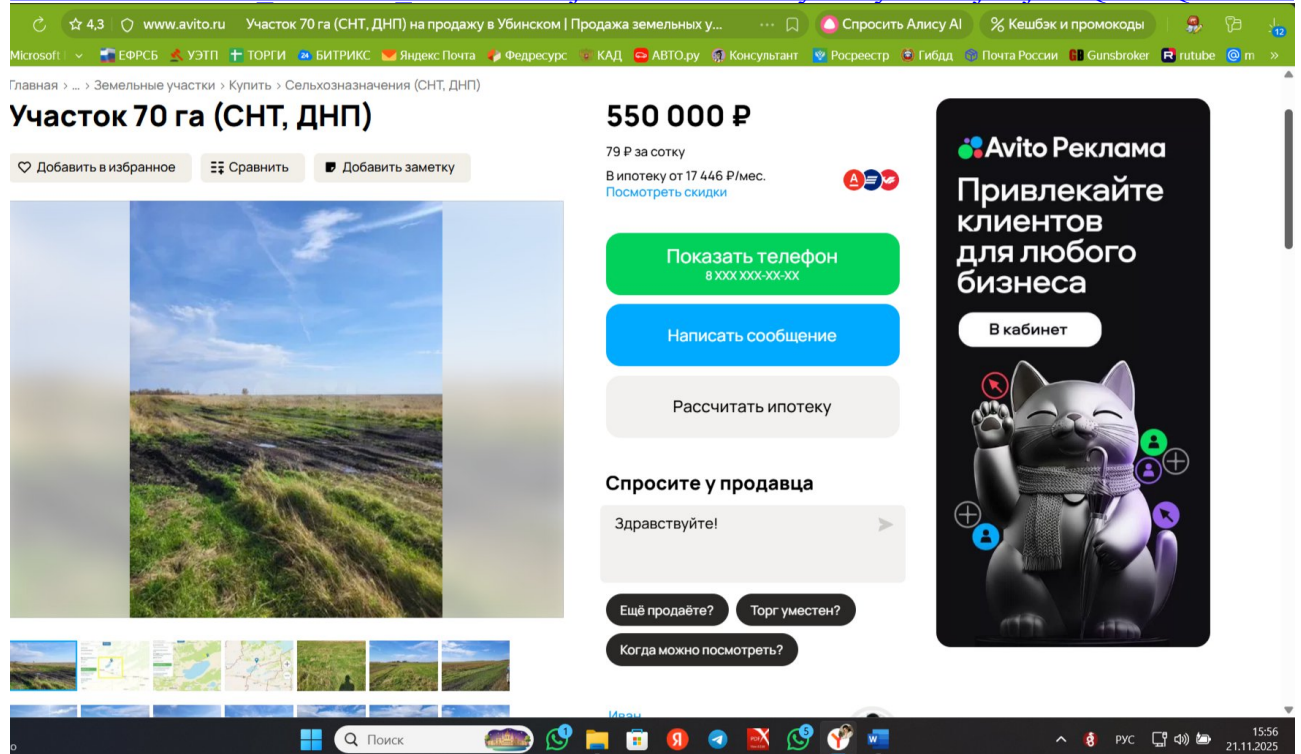
Реклама от 1₹ за клик

теперь и для ИП



(дата формирования 21.11.2025 г.)

[https://www.avito.ru/ubinskoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_70\\_ga\\_snt\\_dnp\\_3652787560?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ubinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_70_ga_snt_dnp_3652787560?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)



Средняя стоимость 1 сотки:  $(90 + 96 + 13 + 79)/4 = 69,5$  рублей

Стоимость участка:  $305\,467,31 * 69,5 = 21\,229\,978$  рублей

Стоимость 21/3 054 доли:  $21\,229\,978 : 3\,054 * 21 = 145\,982,167 \approx 146\,000$  рублей

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 **146 000 (сто сорок шесть тысяч) рублей**

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.