

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«24» октября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 02.07.2025 г. по делу №А03-9369/2025 Окунева Зарина Александровна (Прокопьева З.А., Пахомова З.А., 21.04.1981, урож. сс. Евгене-Маловодное Алматинской области Республики Казахстан, СНИЛС 053-125-768 37, ИНН 227101956001, адрес регистрации: 659074, Алтайский край, Топчихинский р-н, с. Фунтики, ул. Пушкинская, д. 20, кв. 2) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 25.12.2025 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, адрес электронной почты: 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 доля в праве на многоквартирный дом на двух хозяев 78,9 кв. м., кадастровый номер: 22:49:020006:998, на 1/2 доли земельного участка 1123 кв.м., кадастровый номер: 22:49:020006:11, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Топчихинский район, село Фунтики, Пушкинская улица, д. 20 (кв.2). Совместно нажитая собственность.

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

г. Челябинск, 2025 г.

с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

Объект оценки:

1/2 доля в праве на многоквартирный дом на двух хозяев 78,9 кв. м., кадастровый номер: 22:49:020006:998, на 1/2 доли земельного участка 1123 кв.м., кадастровый номер: 22:49:020006:11, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, Топчихинский район, село Фунтики, Пушкинская улица, д. 20 (кв.2). Совместно нажитая собственность.

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

(дата формирования 24.10.2025 г.)

https://www.avito.ru/topchiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_497_m_na_uchastke_12_ga_7300000175?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNUmhrYVA0RVh4TEVWTGs3Ij97RouPj8AAAA

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

Дом 49,7 м² на участке 12 га

17 103 Р за м²
История цены

В ипотеку от 10 808 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)
Кэшбэк до 100% в транспорте
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

[Сообщения](#)

(дата формирования 24.10.2025 г.)

https://www.avito.ru/topchiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_547_m_na_uchastke_39_sot_7677172779?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNUmhrYVA0RVh4TEVWTGs3Ij97RouPj8AAAA

www.avito.ru Дом 54,7 м² на участке 39 сот. на продажу в Топчихе | Купить дом в Топчихе | Ави...

Дом 54,7 м² на участке 39 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



780 000 ₽

14 260 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 9 918 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама alfabank.ru
Кэшбэк до 100% в транспорте
Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альфа Банк
ДЕТСКАЯ КАРТА С КЭШБЭКОМ
до 2000 ₽

Детская карта с кэшбэком до 2000 рублей
Только в Альфа-Банке
Оформить

Сообщения

(дата формирования 24.10.2025 г.)

https://www.avito.ru/topchiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_84_m_na_uchastke_15_sot_7538661680?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Дом 84 м² на участке 15 сот. на продажу в Топчихе | Купить дом в Топчихе | Ави...

Дом 84 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 000 000 ₽

23 810 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 25 430 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ИСХОДНОЕ ФОТО

РЕЗУЛЬТАТ

Нейрофотосессии из 1 селфи
Яркие фотосессии всего по одной фотографии
Подробнее

Сообщения

(дата формирования 24.10.2025 г.)

https://www.avito.ru/topchiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_1406_m_na_uchastke_17_sot_4156633716?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Дом 140,6 м² на участке 17 сот. на продажу в Топчихе | Купить дом в Топчихе | Ав...

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

Дом 140,6 м² на участке 17 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку







5 000 000 ₽

35 562 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 63 577 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)
Кэшбэк до 100% в транспорте
[Подробнее](#)

[Позвонить через Авито](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

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

Валдай 45 от 6 320 000 ₽
Выгода по Гослизингу
[Перейти](#)

Сообщения

Средняя стоимость кв.м.: $(17\,103 + 14\,260 + 23\,810 + 35\,562)/4 = 22\,683,75$ руб.
 Стоимость дома: $78,9 \cdot 22\,683,75 = 1\,789\,747,88$ руб.
 Стоимость с учетом корр. на торг: $1\,789\,747,88 - 5\% = 1\,700\,260,5 \approx 1\,700\,00$ 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 **1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей**

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.