

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

## Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«17» декабря 2025 г.

Решением Арбитражного суда Курганской области от 28.04.2025 г. (рез. часть) по делу № А34-2518/2025 Сомова Елена Леонидовна (Копылова Е.Л., 11.01.1971 г.р., урож. с. Костылево Куртамышского р-на Курганской обл., СНИЛС 030-219-191 99, ИНН 450700623268, адрес регистрации: 641430, Курганская обл., Куртамышский р-н, ул. Красноармейская, д.81) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 28.10.2025 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:

**- 2/4 доли жилого помещения 50,9 кв.м., кадастровый номер: 45:05:011103:464 на 1/2 доли земельного участка 545 кв.м., Уточненная площадь, погрешность 8,0, по адресу: Курганская область, р-н. Звериноголовский, с. Прорывное, Квартира, ул. Комсомольская, д. 5, кв. 1. Совместно нажитая собственность с супругом Азановым Алексеем Леонидовичем. Доли на жилой дом и земельный участок под ним распределены не равномерно, в связи с тем, что средства с мат. капитала были затрачены только на покупку дома.**

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.

г. Челябинск, 2025 г.

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:

**Объект оценки:**

2/4 доли жилого помещения 50,9 кв.м., кадастровый номер: 45:05:011103:464 на 1/2 доли земельного участка 545 кв.м., Уточненная площадь, погрешность 8.0, по адресу: Курганская область, р-н. Звериноголовский, с. Прорывное, Квартира, ул. Комсомольская, д. 5, кв. 1. Совместно нажитая собственность с супругом Азановым Алексеем Леонидовичем. Доли на жилой дом и земельный участок под ним распределены не равномерно, в связи с тем, что средства с мат. капитала были затрачены только на покупку дома.

**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 Курганской 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 17.12.2025 г.)

[https://www.avito.ru/zverinogolovskoe/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_43\\_m\\_na\\_uchastke\\_25\\_sot\\_4\\_578585140?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/zverinogolovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_43_m_na_uchastke_25_sot_4_578585140?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Дом 43 м² на участке 25 сот." (House 43 m² on a 25-acre plot). The price is listed as "150 000 ₽". Below the price, there are buttons for "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). A sidebar advertisement for Alfa Bank is visible on the right, offering a "Кэшбэк до 100% в Золотом Яблоке" (Cashback up to 100% in Golden Apple). The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with the date and time "16:20 17.12.2025".

(дата формирования 17.12.2025 г.)


[https://www.avito.ru/glyadyanskoe/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_46\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot.\\_4278988070?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/glyadyanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_15_sot._4278988070?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

www.avito.ru Дом 46 м² на участке 15 сот. на продажу в Глядянском | Купить дом в Гля... Спросить Алису AI Кэшбэк и промокоды

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

### Дом 46 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



300 000 ₽  
6 522 ₽ за м²  
История цены

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

В кабинет

теперь и для ИП

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

16:20 17.12.2025

(дата формирования 17.12.2025 г.)


[https://www.avito.ru/zverinogolovskoe/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_626\\_m\\_na\\_uchastke\\_11\\_sot.\\_4587016223?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzZ0JmSGEzNmFrd2pOdnhEIj9-scQRz8AAAA](https://www.avito.ru/zverinogolovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_626_m_na_uchastke_11_sot._4587016223?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzZ0JmSGEzNmFrd2pOdnhEIj9-scQRz8AAAA)

www.avito.ru Дом 62,6 м² на участке 11 сот. на продажу в Звериноголовском | Купить д... Спросить Алису AI Кэшбэк и промокоды

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

### Дом 62,6 м² на участке 11 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



450 000 ₽  
7 188 ₽ за м²  
История цены

Реклама alfabank.ru  
Дарим 10 000 р. за инвестиции  
Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Получить

Альфа Банк  
Кэшбэк 100%  
во «Вкусно — и точка»  
100%

16:21 17.12.2025

(дата формирования 17.12.2025 г.)

[https://www.avito.ru/glyadyanskoe/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_389\\_m\\_na\\_uchastke\\_14\\_sot.\\_3568927768?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/glyadyanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_389_m_na_uchastke_14_sot._3568927768?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

www.avito.ru Дом 38,9 м² на участке 14 сот. на продажу в Глядянском | Купить дом в Гл... Спросить Алису AI Кэшбэк и промокоды

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

**Дом 38,9 м² на участке 14 сот.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**400 000 ₽**

10 283 ₽ за м²  
История цены

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Альфа Банк  
Кэшбэк до 100% в Золотом Яблоке

Средняя стоимость кв.м.:  $(3\,488 + 6\,522 + 7\,188 + 10\,283) / 4 = 6\,870,25$  руб.

Итоговая стоимость дома:  $50,9 * 6\,870,25 = 349\,695,725$  руб.

Стоимость доли:  $349\,695,725 / 4 * 2 = 174\,847,862$  руб.

Стоимость с учетом корр. на торг  $174\,847,862 - 5\% = 166\,105,469 \approx 166\,000$  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 **166 000 (сто шестьдесят шесть тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий

Иванова Ю.В.