

Дата: 15 июля 2025 г.

Место составления: г. Пенза

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Хакасия
Номер дела	A74-2061/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	26.03.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	22.07.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Единство"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0022 от 24.12.2004 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Страховой дом БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №14510/700/25 от 12.02.2025г., действителен с 12.02.2025 по 11.03.2026.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	440000, Пензенская обл, г Пенза, ул. Гладкова 11, оф. 106

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Черемных Юлия Валерьевна
Дата рождения	13.09.1982
Место рождения	город Абакан Красноярского края
ИНН	190116563651
СНИЛС	072-648-001 58
Место жительства	регистрация по месту жительства: 655001, Республика Хакасия, г Абакан, ул Кирова, 204А, 132

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.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: : avito.ru (указываются сайты по размещению объявлений о продаже объектов-аналогов, использованные для проведения оценки)

Лот № 1 (Земельный участок, площадь 1250 +/- 12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, Абакан, дачный район Подсине, массив Черемушки, Лесная, дом 1А, кадастровый (условный) номер: 19:01:130406:49 Находится в совместной собственности):

- 1) Предложение объекта-аналога №1, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot._snt_dnp_7483921964?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIzZDdaNXhSSG9LIjt9QW1ERT8AAAAA

Рыночной стоимостью 600 000 руб.

Участок 10,9 сот. (СНТ, ДНП)

600 000 Р

55 046 Р за сотку
В ипотеку от 17 995 Р/мес.
Посмотреть скидки

Реклама (банки/платежи)
Страхование ипотеки за две минуты
Подробнее

Показать телефон
8 369 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

- 2) Предложение объекта-аналога №2, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2375769442?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIzZDdaNXhSSG9LIjt9QW1ERT8AAAAA

рыночной стоимостью 550 000 рублей.

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

550 000 Р

45 833 Р за сотку
В ипотеку от 17 746 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 967 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

- 3) Предложение объекта-аналога №3, расположенного на сайте:

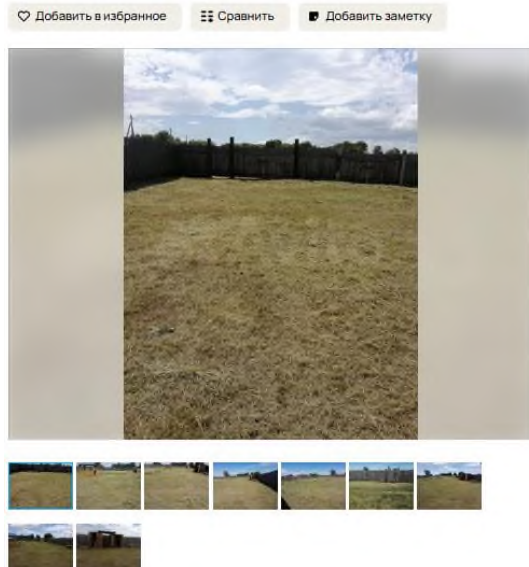
https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7513077073?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZaldTazl2ZDdaNXhSSG9LIjt9QW1ERT8AAAAA

рыночной стоимостью 430 000 рублей.

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

430 000 ₽

43 000 ₽ за сотку



$(600\,000 + 550\,000 + 430\,000)/3 = 526\,667$ руб. – средняя рыночная стоимость земельного участка.

Лот № 2 (Земельный участок, площадь 512 +/- 8 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, Абакан, дачный район Подсине, массив Черемушки, Лесная, дом 1, кадастровый (условный) номер: 19:01:130406:50 Находится в совместной собственности.):

- 1) Предложение объекта-аналога №1, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_7436679202?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwa0R0TFRtcVJDSFNwU2FRl9EI-QDz8AAAAA

Рыночной стоимостью 250 000 руб.

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

250 000 ₽

50 000 ₽ за сотку



Реклама (bank.ru/insurance/)

Страхование ипотеки за две минуты
Подробнее



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

- 2) Предложение объекта-аналога №2, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1925098632?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwa0R0TFRtcVJDSFNwU2FRl9EI-QDz8AAAAA

рыночной стоимостью 200 000 рублей.

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



200 000 ₽

33 333 ₽ за сотку

Реклама [tbank.ru/insurance/](#)
Страхование ипотеки за две минуты
[Подробнее](#)



Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

- 3) Предложение объекта-аналога №3, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7494381956?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwa0R0TFRtcVJDSFNwU2FRl9EI-QDz8AAAA

рыночной стоимостью 120 000 рублей.

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



120 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

Реклама [tbank.ru/insurance/](#)
Страхование ипотеки за две минуты
[Подробнее](#)



Показать телефон
8 962 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Частное лицо

На Авито с октября 2020



$(250\,000 + 200\,000 + 120\,000)/3 = 190\,000$ руб. – средняя рыночная стоимость земельного участка.

Лот № 3 (Земельный участок, площадь 56002 +/- 2071 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, р-н Усть-Абаканский, АО "Шебаевское", в 8.5 км западнее с.Калинино, отделение №2, участок № 9, кадастровый (условный) номер: 19:10:050301:38 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/3):

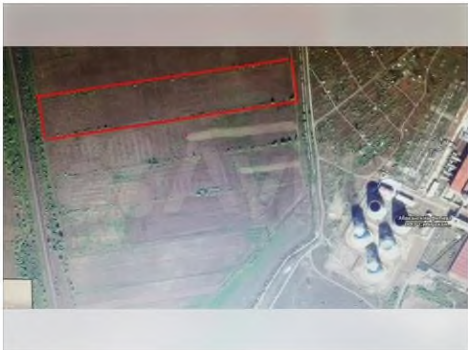
- 1) Предложение объекта-аналога №1, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_616491826?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlajNQcjh6bVFRaXowUHlJl9Wje_Oj8AAAA

Рыночной стоимостью 1 500 000 руб.

Участок 5,6 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 500 000 ₽

2 679 ₽ за сотку
В ипотеку от 22 494 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [Взглянуть на детали](#)
Страхование ипотеки за две минуты

Показать телефон
в XXX.XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

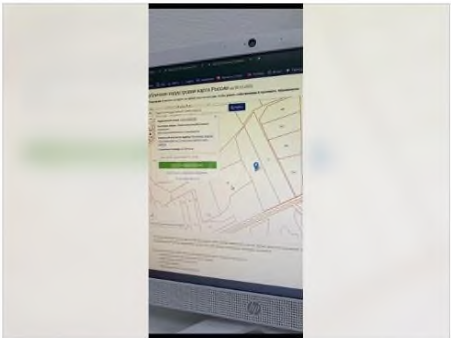
- 2) Предложение объекта-аналога №2, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_58_ga_snt_dnp_2647089786?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjajNQcjh6bVFRaXowUHlJjt9Wje_0j8AA_AA

рыночной стоимостью 1 300 000 рублей.

Участок 5,8 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 300 000 ₽

2 241 ₽ за сотку
В ипотеку от 21 495 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [Взглянуть на детали](#)
Страхование ипотеки за две минуты
Подробнее Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

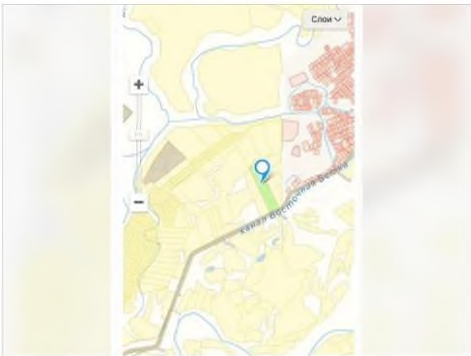
- 3) Предложение объекта-аналога №3, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_58_ga_snt_dnp_7338020952?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjajNQcjh6bVFRaXowUHlJjt9Wje_0j8AA_AA

рыночной стоимостью 980 000 рублей.

Участок 5,8 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



980 000 ₽

1 690 ₽ за сотку
В ипотеку от 19 895 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [Взглянуть на детали](#)
Страхование ипотеки за две минуты

Показать телефон
в XXX.XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

$(1\,500\,000 + 1\,300\,000 + 980\,000)/3 = 1\,260\,000$ руб. – средняя рыночная стоимость земельного участка.

$(1\,260\,000 / 3) * 1 = 420\,000$ руб. – средняя рыночная стоимость 1/3 доли должника.

Лот № 4 (Земельный участок, площадь 56000 +/- 2071 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, 4,4 км юго-западнее с. Зеленое, кадастровый (условный) номер: 19:10:050302:160 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/3):

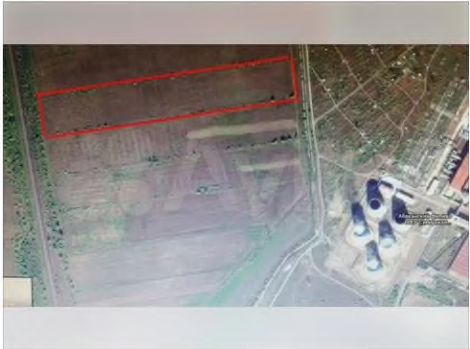
- 1) Предложение объекта-аналога №1, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_616491826?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlajNQcjh6bVFRaXowUHlJl9Wje_0j8AAA

Рыночной стоимостью 1 500 000 руб.

Участок 5,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 500 000 Р

2 679 Р за сотку
В ипотеку от 22 494 Р/мес.
Посмотреть скидки

Реклама: (Bank.kl/financings)

Страхование ипотеки за две минуты

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

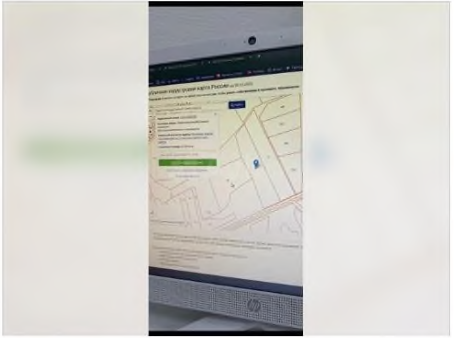
- 2) Предложение объекта-аналога №2, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_58_ga_snt_dnp_2647089786?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlajNQcjh6bVFRaXowUHlJl9Wje_0j8AAA

рыночной стоимостью 1 300 000 рублей.

Участок 5,8 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 300 000 Р

2 241 Р за сотку
В ипотеку от 21 495 Р/мес.
Посмотреть скидки

Реклама: (Bank.kl/financings)

Страхование ипотеки за две минуты

Подробнее Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

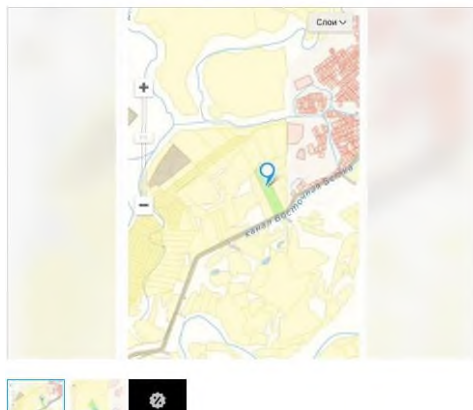
- 3) Предложение объекта-аналога №3, расположенного на сайте:

https://www.avito.ru/abakan/zemelnye_uchastki/uchastok_58_ga_snt_dnp_7338020952?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlajNQcjh6bVFRaXowUHlJl9Wje_0j8AAA

рыночной стоимостью 980 000 рублей.

Участок 5,8 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



980 000 Р

1690 Р за сотку
 В ипотеку от 19 895 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама: [Написать объявление!](#)

Страхование ипотеки за две минуты
 Показать телефон
 в 3000-3000-3000

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

$(1\,500\,000 + 1\,300\,000 + 980\,000) / 3 = 1\,260\,000$ руб. – средняя рыночная стоимость земельного участка.

$(1\,260\,000 / 3) * 1 = 420\,000$ руб. – средняя рыночная стоимость 1/3 доли должника.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 15 июля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1250 +/- 12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, Абакан, дачный район Подсинее, массив Черемушки, Лесная, дом 1А, кадастровый (условный) номер: 19:01:130406:49 Находится в совместной собственности.	526 667
2	Земельный участок, площадь 512 +/- 8 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, Абакан, дачный район Подсинее, массив Черемушки, Лесная, дом 1, кадастровый (условный) номер: 19:01:130406:50 Находится в совместной собственности.	190 000
3	Земельный участок, площадь 56002 +/- 2071 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, р-н Усть-Абаканский, АО "Шебаевское", в 8.5 км западнее с.Калинино, отделение №2, участок № 9, кадастровый (условный) номер: 19:10:050301:38 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/3	420 000
4	Земельный участок, площадь 56000 +/- 2071 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Республика Хакасия, Усть-Абаканский р-н, 4,4 км юго-западнее с. Зеленое, кадастровый (условный) номер: 19:10:050302:160 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/3	420 000
Итого:		1 556 667

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Финансовый управляющий
Черемных Юлии Валерьевны



Н.Р. Девликамова