

Дата: 26 марта 2025 г.

Место составления: г Челябинск

### Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Челябинской области
Номер дела	А76-15536/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	30.08.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	30.08.2024 г.

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0012 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_17010/АУ-2024 от 29.07.2024 г., действителен с 07.08.2024 г. по 06.08.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

### Сведения о должнике

Ф.И.О.	Красулина Людмила Константиновна (ранее присвоенная фамилия - Лисбахова)
Дата рождения	23.08.1952
Место рождения	гор. Ленинобад Таджикистан
ИНН	744843986170
СНИЛС	010-271-799 06
Место жительства	регистрация по месту жительства: 454106, Челябинская область, г Челябинск, ул Чайковского, 7, 8

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.

#### 1) Гараж, площадь 21.8 кв.м



Гараж, 21 м<sup>2</sup>  
**420 000 Р**



железобетонный, охрана  
📍 Бахчисарайская ул., 31А  
р-н Курчатовский

Продам гараж 21 кв. М., местонахождение: г. Челябинск, Курчатовский р-н, ул. Бахчисарайская 31-А Гск №8 «Автомобилист» (перекресток ул. Красного Урала и ул. Куйбышева), внизу у железной дороги, есть смотровая и...  
Вчера



Гараж, 18 м<sup>2</sup>  
**459 000 Р**



железобетонный, охрана  
📍 ул. Куйбышева  
р-н Курчатовский

Готов к продаже гараж 18 метров в Гск Автомобилист. Проведен свет. Только что оштукатурили стены. Окрашены ворота. Две ямы. Смотровая и овощная. Широкий проезд в обе стороны. Очень выгодное и удобное расположение. Один взрослый...  
20 октября 2024



Гараж, 19 м<sup>2</sup>  
**450 000 Р**



кирпичный, охрана  
📍 Курчатовский район  
р-н Курчатовский

Продам гараж в Гск «Автомобилист». Гараж на первой улице от охраны. Проходная находится ближе к улице Красного Урала. Гараж из шлакоблоков и кирпича по наружному обмеру 19,7 кв. М, по внутреннему обмеру 16,5 кв. М с овощной ямой — 2,3 кв. М...  
7 дней назад



Гараж, 18 м<sup>2</sup>  
**480 000 Р**



кирпичный, охрана  
📍 Курчатовский район  
р-н Курчатовский

Продам кирпичный капитальный гараж, в Гск №8, Автомобилист, площадь 18,3 м2, смотровая и овощная ямы (в овощной яме вода), не далеко от правления № 1738, свет, новый электрический счетчик, долгов нет. Гараж сухой, осенью 2020г...  
18 мая 2024



Гараж, 19 м<sup>2</sup>  
**900 000 Р**



кирпичный, охрана  
☞ Бахчисарайская ул., 31А  
р-н Курчатовский

Продам гараж в ГСК Автомобилист. Рядом с главной асфальтированной дорогой. Обратите внимание: Строение (19,4) и Земля (22) в собственности: Две «зелёнки», по сути – два объекта недвижимости. Это, прежде всего – ваша...

3 недели назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Гараж, ГСК «Автомобилист» г. Челябинск	420 000,00	21,00	20 000,00
Гараж, ГСК «Автомобилист» г. Челябинск	459 000,00	18,00	25 500,00
Гараж, ГСК «Автомобилист» г. Челябинск	450 000,00	19,00	23 684,21
Гараж, ГСК «Автомобилист» г. Челябинск	480 000,00	18,00	26 666,67
Гараж, ГСК «Автомобилист» г. Челябинск	900 000,00	19,00	47 368,42

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения (гараж) в ГСК «Автомобилист» г. Челябинск составляет:

$$(20\ 000,00 + 25\ 500,00 + 23\ 684,21 + 26\ 666,67 + 47\ 368,42) / 5 = 28\ 643,86 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 21,80 кв.м., вид права – собственность.

$$\text{Соответственно: } 28\ 643,86 * 21,80 = 624\ 436,15 \text{ руб.}$$

### 2) Гараж, площадь 17.2 кв.м.

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения (гараж) в ГСК «Автомобилист» г. Челябинск составляет:

$$(20\ 000,00 + 25\ 500,00 + 23\ 684,21 + 26\ 666,67 + 47\ 368,42) / 5 = 28\ 643,86 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 17,20 кв.м., вид права – собственность.

$$\text{Соответственно: } 28\ 643,86 * 17,20 = 492\ 674,40 \text{ руб.}$$

### 3) Земельный участок, площадь 400 кв.м.



Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)



**650 000 Р** 162 500 Р за сотку

☞ СНТ Тракторосад № 4, 23-я дорога, 54

Продам сад. Возведено не большое строение, где можно посидеть, отдохнуть, переночевать. В саду есть смородина, вишня, яблоня, клубника, теплица новая. Участок расчищен под строительство дома. Электричество круглогодично. В саду ес...

8 апреля 09:44



Участок 4,2 сот. (СНТ, ДНП)



**450 000 Р** 107 143 Р за сотку

📍 Тракторосад 1-2 сад 2

Продается садовый участок Тракторосад 2, 17я дорога, участок 76. На участке: колодец, небольшие хоз постройки, 4 большие яблони, 1 маленькая яблоня, груша, вишни, слива, красная и черная смородина, крыжовник, малина. Подача воды по...

3 дня назад



Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)



**330 000 Р** 82 500 Р за сотку

📍 СНТ Тракторосад № 4, 38-я дорога, 40

Земельные участки по 4 сотки каждый, дорога 38, сухое место. В Снт таких участков больше нет, так как за ними нет соседей и поэтому есть возможность присоединения земли... Одна из двух широких отсыпанных улиц, новые электро столбы, питьевая...

6 ноября 2024



Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)



**630 000 Р** 126 000 Р за сотку

📍 СНТ Тракторосад № 4, дорога Восточный Треугольник

На участке имеется теплица, яблони трёх сортов, кусты крыжовника, жимолости и вишни, а также компост и земля, усаженная сидератами. Из построек: беседка, туалет, сарайка под инструменты. Есть бытовка, с пристроенной верандой,...

30 мая 2023



Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)



**900 000 Р** 225 000 Р за сотку

📍 СНТ Тракторосад № 4, 13-я дорога, 28/1

Продам садовый участок 4 сотки. Снт 4 Тракторосад. На участке есть плодовые деревья и кустарники: яблони, абрикосы, вишня, черная и красная смородина, крыжовник. Участок не брошенный, ежегодно производится вскопка земли и посадка...

1 декабря 2024

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Земельный участок, СНТ Тракторосад № 4 г. Челябинск	650 000,00	400,00	1 625,00
Земельный участок, СНТ Тракторосад № 4 г. Челябинск	450 000,00	420,00	1 071,43
Земельный участок, СНТ Тракторосад № 4 г. Челябинск	330 000,00	400,00	825,00

Земельный участок, СНТ Тракторосад № 4 г. Челябинск	630 000,00	500,00	1 260,00
Земельный участок, СНТ Тракторосад № 4 г. Челябинск	900 000,00	400,00	2 250,00

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. земельного участка в СНТ «Тракторосад № 4» г. Челябинск составляет:

$$(1\ 625,00 + 1\ 071,43 + 825,00 + 1\ 260,00 + 2\ 250,00) / 5 = 1\ 406,29 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 400,00 кв.м., вид права – собственность.

$$\text{Соответственно: } 1\ 406,29 * 400,00 = 562\ 516,00 \text{ руб.}$$

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 26 марта 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Гараж, площадь 21.8 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Челябинск, ГСК №8 "Автомобилист", дом 3996, кадастровый (условный) номер: 74:36:0706001:2111	624 000,00
2	Гараж, площадь 17.2 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Челябинск, ул Бахчисарайская №31-а, ГСК 8 "Автомобилист", уч-к Кр. Урала, Гаражи, кадастровый (условный) номер: 74:36:0716005:2062 Находится в совместной собственности.	492 000,00
3	Земельный участок, площадь 400 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Челябинск, Тракторосад № 4, дом 10, квартира 19, кадастровый (условный) номер: 74:36:02090004:6968 Находится в совместной собственности.	562 000,00
<b>Итого:</b>		<b>1 678 000,00</b>

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».

Приложения:

1. Выписки ЕГРН.
2. Фото объекта оценки.

**Финансовый управляющий**  
**Красулиной Людмилы Константиновны**



**К.Е. Кулакова**