

Дата: 18 ноября 2025 г.

Место составления: г. Чебоксары

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Чувашской Республики
Номер дела	A79-9996/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	04.02.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	04.02.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0048 от 15.11.2018г.
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 № 9035/700/24 от 01.06.2024 г., действителен с 17.06.2024 г. по 16.06.2025 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 №16213/700/25 от 26.05.2025, действителен с 17.06.2025 г. по 16.06.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	428000, г. Чебоксары, а/я 27

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Романова Светлана Аркадьевна (ранее присвоенная фамилия - Афанасьева)
Дата рождения	31.07.1980
Место рождения	д. Атнары Красночетайский район Чувашская АССР
ИНН	212502853079
СНИЛС	106-634-971 59
Место жительства	регистрация по месту жительства: 429120, Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Пушкина, д. 29, корп. 1, кв. 51

Финансовый управляющий в рамках дела о банкротстве № А79-9996/2024 в соответствии с нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, произвел оценку имущества, принадлежащего Романовой Светлане Аркадьевне, на праве общей долевой собственности, которое включено в конкурсную массу и не относится к ст. 446 ГПК РФ.

Статьей 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О несостоятельности (банкротстве) установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 ст. 213.26 ФЗ «о несостоятельности (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. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

Имущество, подлежащее оценке:

• Лот № 1 - **1/5 доли в квартире**, площадь 35.4 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, Чувашская Республика, г Шумерля, ул. Пушкина, дом 29, корпус 1, квартира 47, кадастровый (условный) номер: 21:05:010116:342 (Имущество находится в долевой собственности, размер доли должника: 1/5).

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: <https://www.avito.ru/shumerlya>

Согласно открытого источника представленных на продажу аналогичного имущества, произведен расчет рыночной стоимости за 1 м²:

Лота № 1 – $(30\,556 + 45\,455 + 38\,251) / 3 = 38\,087,33$ руб. – средняя рыночная стоимость за 1 м².

Стоимость размера 1/5 доли, принадлежащей должнику составит: $(38\,087,33 \times 35,4) / 5 \times 1 = 269\,658,30 \approx 270\,000$ (Двести семьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 18 ноября 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	1/5 доли в квартире , площадь 35.4 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, Чувашская Республика, г Шумерля, ул. Пушкина, дом 29, корпус 1, квартира 47, кадастровый (условный) номер: 21:05:010116:342 (Имущество находится в долевой собственности, размер доли должника: 1/5).	270 000,00
Итого:		270 000,00

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. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет Лот №1;
2. Фото реализуемого имущества Лот №1;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-53994677 от 05.03.2025г.

Финансовый управляющий
Романовой Светланы Аркадьевны



Е.В. Берг

https://www.avito.ru/shumerlya/kvartiry/prodam/vtorichka/house/ul._pushkina_29k1/158189-ASgBAGCA0SSA8YQ5geMUubIE9qnEwFF3AcTInVsLl9wdXNoa2luYV8yOWsxIg

88 88 88 11 Сортировка ▾ Сначала из Шумерли ☐



2-к. квартира, 36 м², 5/5 эт.

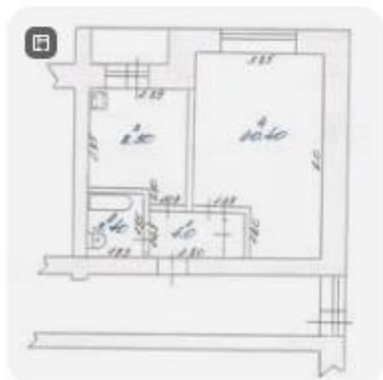
1 100 000 Р 30 556 Р за м²

Надёжный партнёр

☉ ул. Пушкина, 29к1

Предлагаем просторную 1 комнатную квартиру 36 кв. М.!
Преимущества: Доступная цена! Тихий экологически чистый район, рядом благоустроенный пруд «Кирпичка»! За окном живописная природа! Кирпичный дом после капремонта! Кры...

16 октября 13:12 ↑



1-к. квартира, 36,3 м², 2/5 эт.

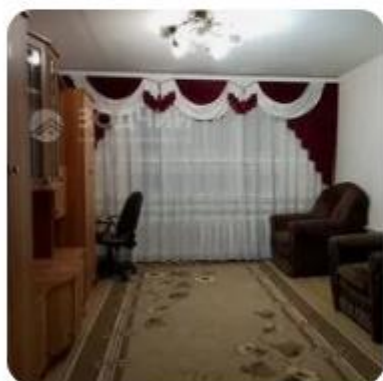
1 650 000 Р 45 455 Р за м²

Надёжный партнёр

Проверено в Росреестре

☉ ул. Пушкина, 29к1

Продается светлая теплая уютная 1-комнатная квартира в спальном районе города по улице Пушкина дом 29 корпус 1. Квартира расположена на комфортном втором этаже пятиэтажного кирпичного дома 1984 года постройки с...
2 недели назад



1-к. квартира, 36,6 м², 5/5 эт.

1 400 000 Р 38 251 Р за м²

Надёжный партнёр

Проверено в Росреестре

☉ ул. Пушкина, 29к1

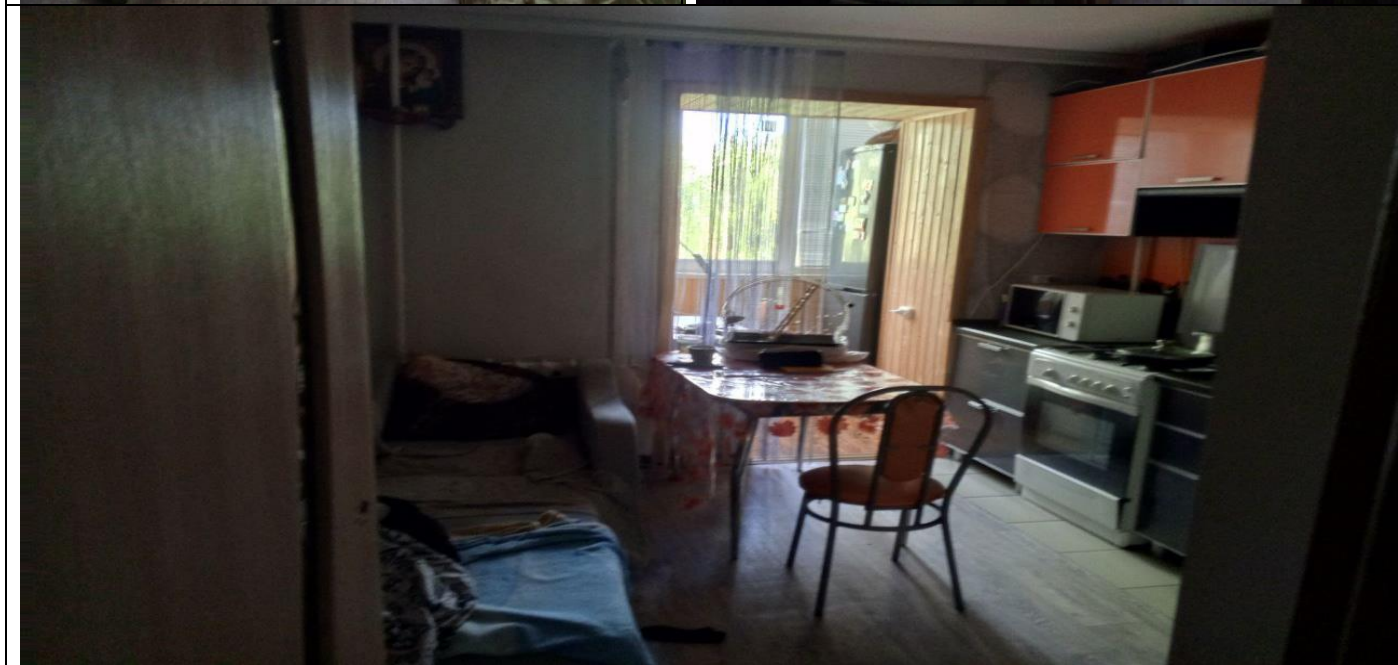
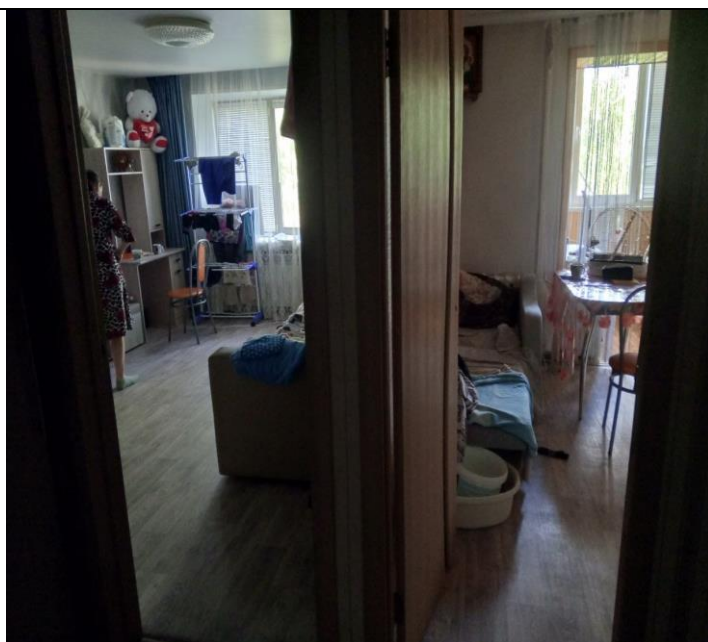
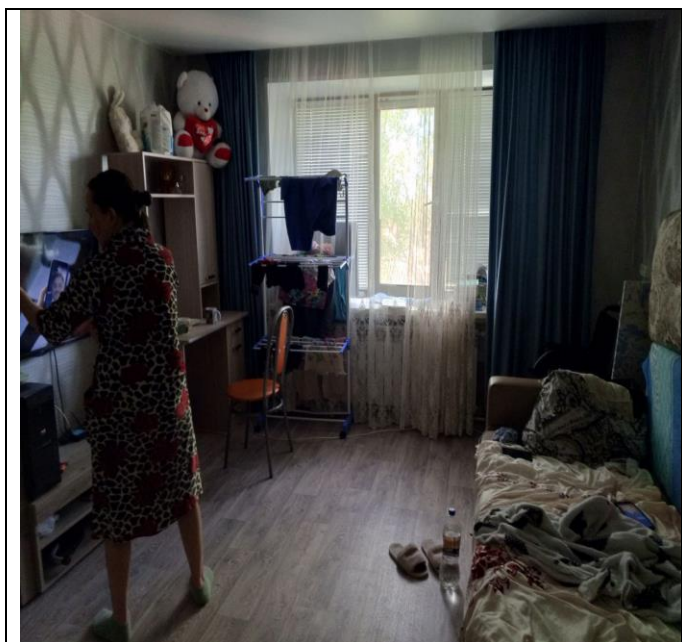
Продается 1 комнатная квартира в кирпичном доме. Рядом пруд, живописный вид из окна. Ремонт сделан для себя. Все коммуникации новые, счетчики. Двойная входная дверь. В подъезде ремонт, есть подъездный балкон. Хорошие соседи....

18 ноября 2024



Финансовый управляющий
Романовой Светланы Аркадьевны

Е.В. Берг



Финансовый управляющий
Романовой Светланы Аркадьевны

Е.В. Берг

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Чувашской Республике - Чувашии
полное наименование органа регистрации прав

05.03.2025г.

№ КУВИ-001/2025-53994677

На основании запроса от 28.02.2025 поступившего на рассмотрение 28.02.2025 сообщаем что правообладателю Романова Светлана Аркадьевна:

в период с 26.12.2021 по 18.02.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	21:05:010116:237
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Пушкина, д. 29, кв. 11
		Площадь:	35.1
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.02.2022
		номер государственной регистрации:	21:05:010116:237-21/055/2022-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 07.02.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:	28.03.2024
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	21:05:010116:342
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Пушкина, д. 29, корп. 1, кв. 47
		Площадь:	35.4
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5
		дата государственной регистрации:	21.08.2012
		номер государственной регистрации:	21-21-12/022/2012-226
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 09.08.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

3	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	21:05:010116:342-21/042/2021-8	
	2.3.2	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	21-21-12/022/2012-227	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	21:05:010116:751	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Пушкина, д. 29, корп. 1, кв. 51	
		Площадь:	35.8	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.08.2024	
		номер государственной регистрации:	21:05:010116:751-21/055/2024-7	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 30.07.2024	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	21:05:020110:86	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства индивидуального жилого дома	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г Шумерля, ул Луговая, участок №6.	
		Площадь:	569 +/- 8	
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/5	
		дата государственной регистрации:	07.06.2012	
		номер государственной регистрации:	21-21-12/019/2012-023	
		основание государственной регистрации:	Постановление Главы администрации г.Шумерля Чувашской Республики, № 1013, выдан 18.11.2011	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	21:05:020110:86-21/042/2021-8
5	Получатель выписки		Берг Евгения Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			