

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Татарстан
Номер дела	A65-6114/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 02.04.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 02.04.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	02.04.2025 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.	Ухина Юлия Сергеевна (ранее присвоенная фамилия - Любашина)
Дата рождения	11.03.1999
Место рождения	с. Богородское Пестречинский район Республика Татарстан
ИНН	163303245302
СНИЛС	150-841-904 51
Место жительства	регистрация по месту жительства: 422777, Республика Татарстан, п. Карповка, Пестречинский р-н, ул. Советская, д. 19

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:

- 1/2 долю в квартире, площадь 91,2 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, с Богородское, ул. Центральная, дом 4, квартира 1, кадастровый (условный) номер: 16:33:020102:83 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2.

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.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Описание процесса оценки: К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки — это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки — определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, завещать и т.д.). Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. При отказе остальных участников общей долевой собственности от осуществления указанного права в течение месяца со дня извещения о продаже, либо принятия извещения, либо при отсутствии их ответа в течение указанного срока, продавец вправе продать свою долю любому постороннему лицу.

Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли, не определяя площадь части здания, помещения, приходящуюся на размер доли. В рамках правоотношений долевой собственности на недвижимое имущество правомочия владения, пользования долями не могут быть индивидуально реализованы участниками в силу вышеназванных причин, а решаются участниками по соглашению между ними.

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

В таблице ниже приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости. В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, а также частные риелторы.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв. м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Финансовый управляющий считает целесообразным применение корректировки в размере 30%.

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.

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

Лог № 1 (95 192,00 + 84 900,00 + 80 471,00) / 3 × 91,2 = 7 921 114,90 рублей – среднерыночная стоимость квартиры.

Стоимость размера 1/2 доли, принадлежащей должнику составит: 7 921 114,90 / 2 = 3 960 557,45 рублей

Стоимость с поправкой на обесценение долевой собственности: $3\,960\,557,45 - 30\% = 2\,772\,390,22 \approx 2\,772\,000,00$ (Два миллиона семьсот семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.

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://kazan.domclick.ru>

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 22 января 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	1/2 долю в квартире , площадь 91,2 кв.м., назначение: жилое, адрес (местонахождение): Россия, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, с Богородское, ул. Центральная, дом 4, квартира 1, кадастровый (условный) номер: 16:33:020102:83 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2	2 772 000,00
Итого:		2 772 000,00

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-001/2025-143842817 от 24.07.2025г.

Финансовый управляющий
Ухиной Юлии Сергеевны



Е.В. Берг

https://kazan.domclick.ru/pokupka/doma/respublika-tatarstan/pestrechinskij-rajon/s-bogorodskoe/centralnaya-ulica?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F



1-эт. дом 104 м² 5 сот.

Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Богородское, Центральная улица

Мамадышский тракт ~ 28 км

Уважаемые покупатели! 🏡 Предлагаем Вашему вниманию новый кирпичный дом с современным ремонтом 🔥 ⚠️ ВАЖНО: - готовый к проживанию дом с качественным ремонтом, в шаговой доступности новая школа, детский сад, остановка ;...

9 900 000 Р
95 192 Р/м²

🕒 8 дней назад

ТРИУМФ СТРОЙ
Агентство недвижимости

[Показать телефон](#)



1-эт. дом 100 м² 5 сот.

Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Богородское, Центральная улица, 57

🏡 Продажа от СОБСТВЕННИКА по привлекательной цене! Успей приобрести! 🏡 Продажа недвижимости/Продам дом/Продам недорогой 🏡 ИПОТЕКА 🏡 МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ 🏡 ОБМЕН 🏡 Вашему вниманию представляется кирпичный коттедж....

8 490 000 Р
84 900 Р/м²

Проверено в Росреестре

2 дня назад

[Показать телефон](#)



1-эт. дом 106 м² 5 сот.

Республика Татарстан, Пестречинский район, с. Богородское, Центральная улица, 57

Мамадышский тракт ~ 26 км

????ОТЛИЧНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ???? Дом 106 м², на участке 5 соток Продажа недвижимости/Продам дом/Продам дом недорого ????ИПОТЕКА????МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ???? ОБМЕН _____ ???? Коттеджный посело...

8 530 000 Р
80 471 Р/м²

Проверено в Росреестре

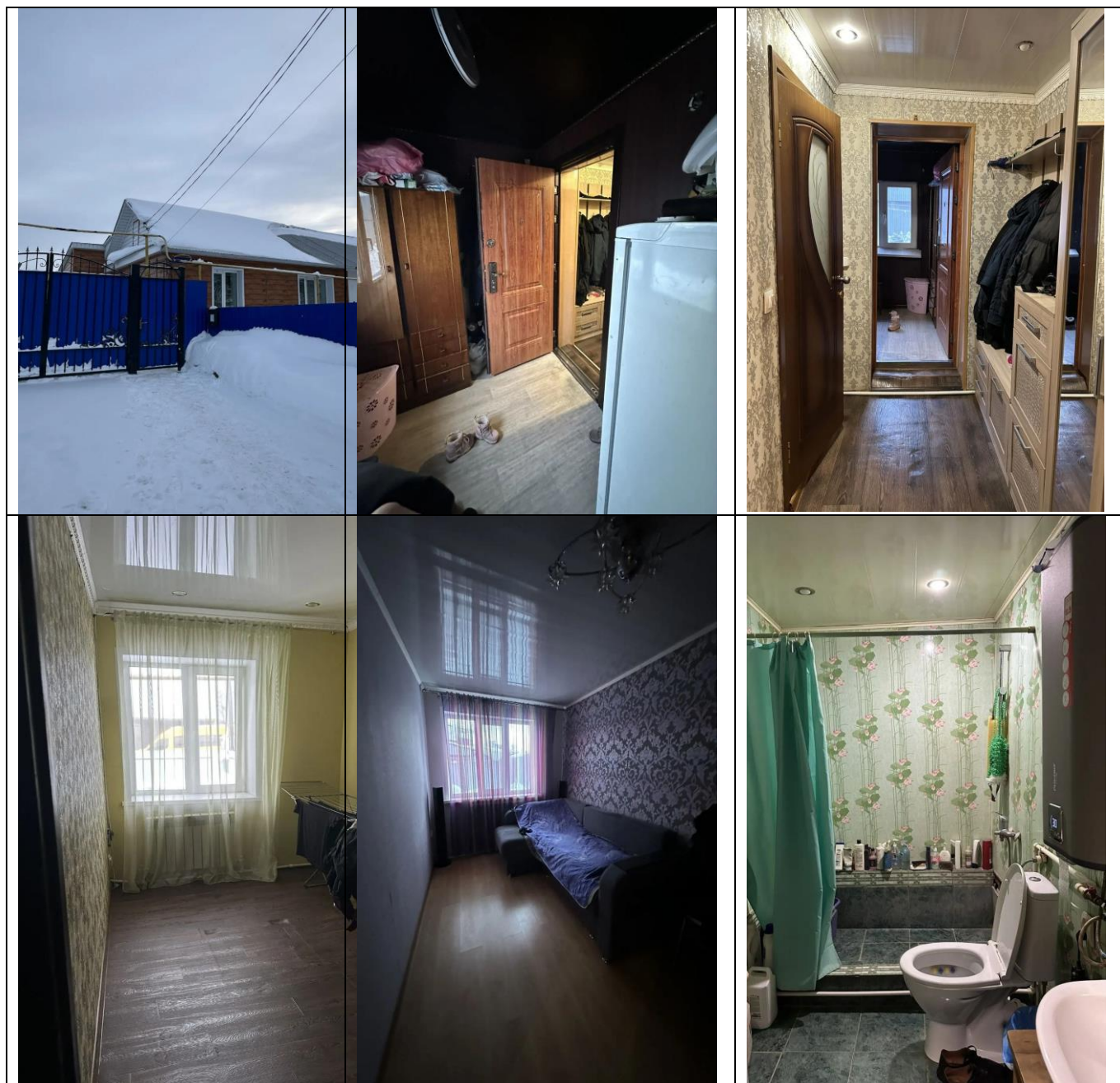
3 дня назад

[Показать телефон](#)

Финансовый управляющий
Ухиной Юлии Сергеевны



Е.В. Берг



Финансовый управляющий
Ухиной Юлии Сергеевны

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

24.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143842817

На основании запроса от 23.07.2025 поступившего на рассмотрение 23.07.2025 сообщаем что правообладателю Ухина (Любашина) Юлия Сергеевна: [REDACTED], в период с 05.03.2022 по 22.07.2025

принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:33:020102:83
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный, Богородское сельское поселение, с Богородское, ул Центральная, д 4, кв 1
		Площадь:	91.2
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	25.12.2023
		номер государственной регистрации:	16:33:020102:83-16/131/2023-6
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, № 16/71-н/16-2023-4-446, выдан 22.12.2023, Мусиной Р.М., нотариусом Пестречинского нотариального округа РТ Документ нотариально удостоверен: 22.12.2023 Мусина Р. М. 16/71-н/16-2023-4-446
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:33:020102:91
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, с Богородское, ул. Центральная, д. 4А.
		Площадь:	500 +/- 8

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

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.08.2021
		номер государственной регистрации:	16:33:020102:91-16/265/2021-2
		основание государственной регистрации:	Договор дарения земельного участка, выдан 27.07.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.11.2023
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:33:050601:16
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение, п Карповка, ул. Советская, д. 19.
		Площадь:	1633 +/- 28.29
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	06.12.2024
		номер государственной регистрации:	16:33:050601:16-16/137/2024-11
		основание государственной регистрации:	Брачный договор, выдан 02.12.2024, нотариус Казанского нотариального округа Республики Татарстан Хабибуллина М.С. Документ нотариально удостоверен: 02.12.2024 нотариус Казанского нотариального округа Республики Татарстан Хабибуллина М.С. 16/120-н/16-2024-16-313
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

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			

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	16:33:050601:317
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	-
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение, деревня Карповка, улица Советская, дом 19
		Площадь:	190.5
	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	05.12.2024
		номер государственной регистрации:	16:33:050601:317-16/136/2024-11
		основание государственной регистрации:	Брачный договор, выдан 02.12.2024 Документ нотариально удостоверен: 02.12.2024 нотариус Казанского нотариального округа Республики Татарстан Хабибуллина М.С. 16/120-н/16-2024-16-313
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:33:052001:1197
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для жилищного строительства
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Пестречинский, сельское поселение Кулаевское, поселок Карповка, улица Кооператоров, земельный участок 89
		Площадь:	590 +/- 9
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2023
		номер государственной регистрации:	16:33:052001:1197-16/136/2023-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 105, выдан 12.12.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

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			

		5.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	16:33:052001:1197-16/356/2024-4
6	6.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		16:33:020102:83
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный, Богородское сельское поселение, с Богородское, ул Центральная, д 4, кв 1
		Площадь:		91.2
	6.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:		08.06.2015
		номер государственной регистрации:		16-16/035-16/081/001/2015-7472/3
		основание государственной регистрации:		Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, № 017, выдан 14.05.2015, Палата имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района Республики Татарстан
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
7	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

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			