Финансовый управляющий Чиркова Ильи Николаевича Бычкова Елена Александровна

305001, Курская область, Курск, Верхняя Луговая, д. 24, оф. 24, 1 этаж тел: 8-919-176-05-73 эл. почта: eabichkova@yandex.ru

Дата: 28 июля 2026 г. Место составления: г. Курск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбиражный суд Курской области
Номер дела	А35-1703/2026
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	14.04.2026 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	14.04.2026 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	24247
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 № 20092/700/25, от 12.11.2025г., срок действия: 13.11.2025г.-12.11.2026г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	305001, Курская область, Курск, Верхняя Луговая, д. 24, оф. 24.

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Чирков Илья Николаевич
Дата рождения	15.05.1989г.
Место рождения	гор. Курск
ИНН	463251208111
СНИЛС	149-377-181 03
Место жительства	регистрация по месту жительства: г. Курск, ул. 5-я Кислинская, д. 3

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.

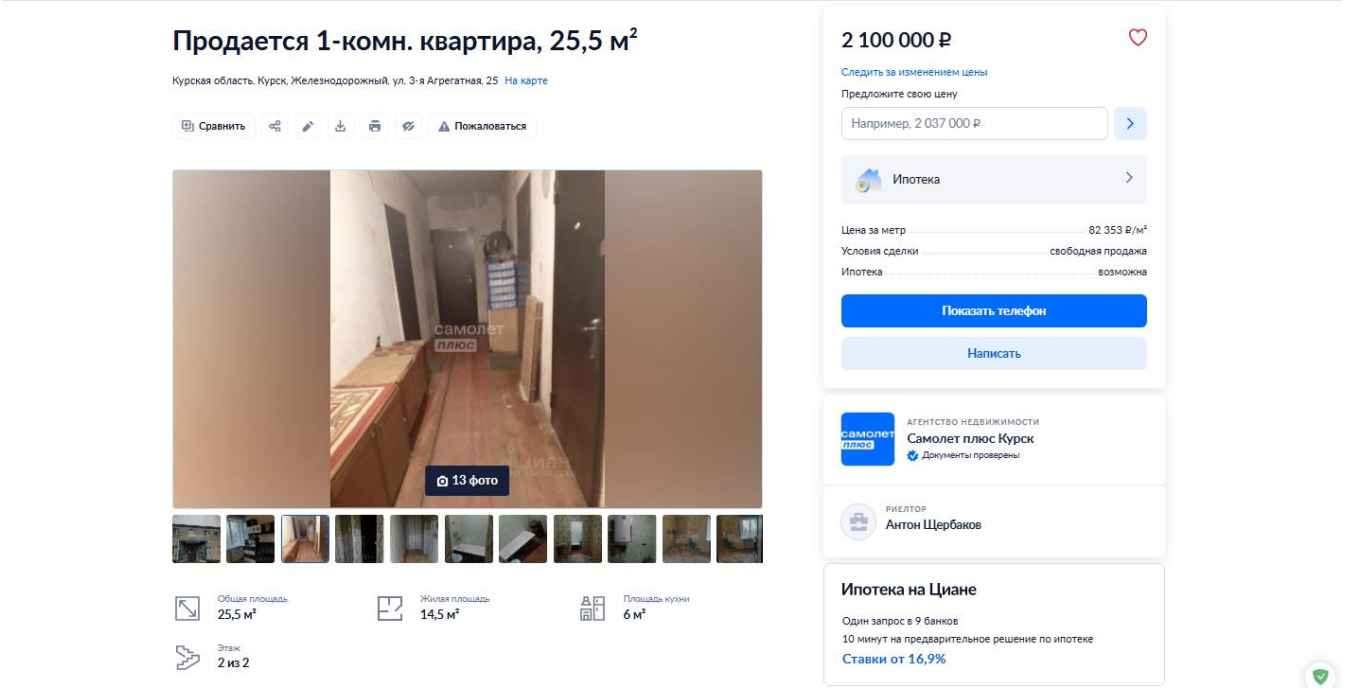
В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

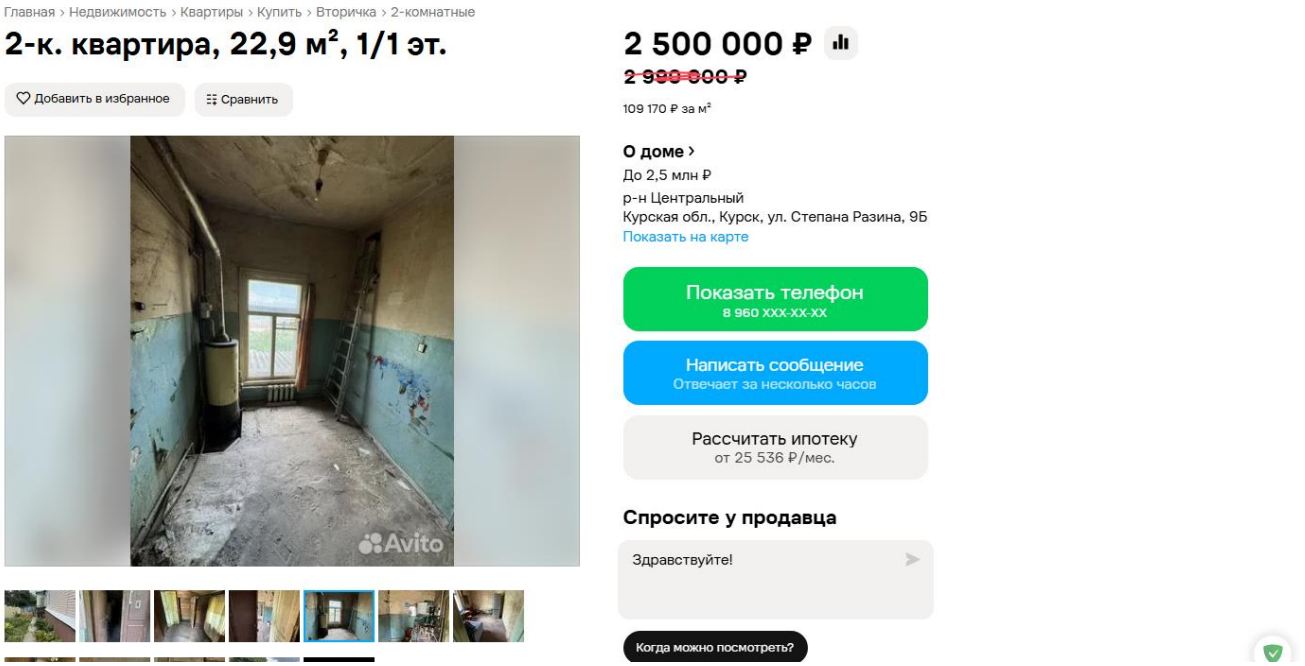
Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

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.

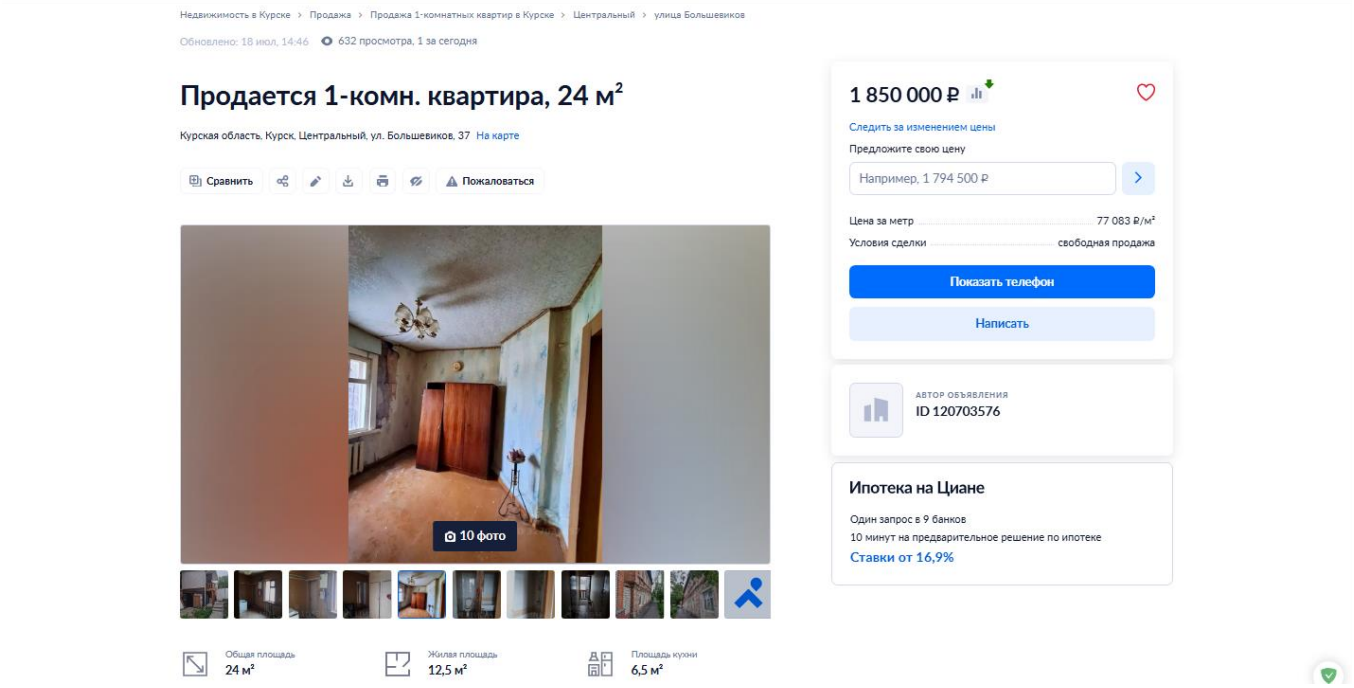
При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен, финансовый управляющий использовал оценку исходя из стоимости одного квадратного метра от общей стоимости квартиры, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: Циан.ру. и Авито.ру. При этом управляющим были учтены качественные характеристики объектов-аналогов, в частности, состояние и наличие отделки (ремонта).



Рыночная стоимость квартиры составляет 2 100 000 рублей. Цена за 1 кв.м. путем расчета 2 100 000/25,5=82 353 рубля 00 коп.



Рыночная стоимость квартиры составляет 2 500 000 рублей. Цена за 1 кв.м. путем расчета 2 500 000/22,9=109 170 рублей 00 коп.



Рыночная стоимость квартиры составляет 1 850 000 рублей. Цена за 1 кв.м. путем расчета 1 850 000/24=77 083 рублей 00 коп.

Фотографии объекта оценки – квартиры, расположенной по адресу: г. Курск, ул. Урицкого, д. 29, кв. 4











Таким образом, средняя цена за 1 кв.м. по объектам-аналогам, скорректированная с учетом состояния ремонта, составляет **89 535 рублей**.

Учитывая общую площадь квартиры (39,9 кв. м), рыночная стоимость объекта недвижимости (целой квартиры) составляет 3 572 446 рублей.

В связи с тем, что реализации на торгах подлежит 1/3 доля в праве собственности на указанную квартиру, начальная цена продажи доли рассчитывается пропорционально ее размеру и составляет: **1 190 815 рублей.**

Состояние оцененной квартиры:

Квартира находится в неудовлетворительном состоянии и требует проведения ремонтных работ.

Стены оклеены старыми обоями, местами имеются загрязнения, потертости, следы повреждений и участки с нарушением отделочного покрытия. В отдельных местах видны участки с осыпавшейся или поврежденной штукатуркой. Потолки имеют следы загрязнения и износа, местами наблюдаются потемнения и повреждения отделочного слоя.

Напольное покрытие деревянное, визуально сильно изношенное, с многочисленными потертостями, загрязнениями и следами длительной эксплуатации. Местами имеются щели и неровности между элементами пола.

Межкомнатные двери деревянные, старые, с выраженным износом лакокрасочного и отделочного покрытия. Дверные полотна и коробки имеют загрязнения, потертости и следы эксплуатации.

Кухонная зона находится в старом состоянии. Имеется кухонная мебель и бытовая техника, однако оборудование и мебель имеют значительный износ. В помещении присутствуют предметы домашнего обихода и большое количество вещей, что затрудняет визуальную оценку отдельных элементов отделки.

Санузел совмещенный. Стены облицованы керамической плиткой, плитка старая, имеет загрязнения, потертости и следы длительной эксплуатации. Имеются ванна, унитаз и раковина. Состояние сантехнического оборудования визуально изношенное. В помещении также имеются открытые инженерные коммуникации и трубопроводы.

В квартире имеются окна с остеклением, возле окон размещены комнатные растения. В отдельных местах оконные и стеновые элементы имеют признаки износа.

Общее состояние квартиры характеризуется значительным износом внутренней отделки, инженерного и сантехнического оборудования. Современный ремонт отсутствует. Для приведения помещений в надлежащее состояние потребуется проведение ремонтно-отделочных работ, объем которых необходимо уточнять при непосредственном осмотре объекта. На момент осмотра помещения содержат мебель, бытовые предметы, текстиль и иное имущество, что частично ограничивает возможность визуальной оценки состояния отдельных участков квартиры.

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 28 июля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, 46:29:102269:90, место нахождения Курская область, г. Курск, ул. Урицкого, д. 29, кв. 4, литер А1. площадь: 39.9 кв.м.	3 572 446,00
2	Вид собственности: 1/3 общая долевая собственность	
Итого:		1 190 815,00

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. Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.
2. Расчет стоимости имущества должника методом сравнительного анализа с объектами-аналогами.
3. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Финансовый управляющий



Чиркова Ильи Николаевича
Е.А.Бычкова

Приложение № 2 к решению об оценке имущества
Чиркова Ильи Николаевича в деле о банкротстве № А35-1703/2026

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА
методом сравнительного анализа с объектами-аналогами

РАСЧЕТ
Подобрано аналогов: 3 шт.
Ценовой диапазон за 1 кв.м. (от 77 083 до 109 170 за аналогичный объект)
Средняя цена за 1 кв.м.(77 083 + 109 170 + 82 353) = 268 606 рублей / 3 = 89 535 рублей.
Рыночная цена оцененной квартиры путем расчета составила (89 535 × 39,9) = 3 572 446 рублей.
Стоимость 1/3 доли подлежащей продаже на торгах: (3 572 446 руб. ÷ 3) = 1 190 815 рублей.

Имущество должника, подлежащее продаже: 1/3 общей долевой собственности на квартиру 46:29:102269:90, место нахождения: Курская область, г. Курск, ул. Урицкого, д. 29, кв. 4, литер А1, площадь: 39.9.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Путем сравнительного подхода к оценке имущества должника: 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, кадастровый номер 46:29:102269:90, место нахождения: Курская область, г. Курск, ул. Урицкого, д. 29, кв. 4, литер А1, площадь: 39,9 кв.м, и в связи с наличием у объектов-аналогов и объекта оценки сходных аналогичных характеристик, в расчёте использована средняя арифметическая стоимость 1 кв.м, позволяющая определить наиболее объективную и обоснованную рыночную стоимость объекта оценки, при этом финансовым управляющим учитывалось состояние ремонта объектов-аналогов, размещенных в открытых источниках в сети Интернет.

УСТАНОВИТЬ
Начальную продажную стоимость имущества должника в размере 1 190 815 (Один миллион сто девяносто тысяч восемьсот пятнадцать) рублей 00 копеек.

Финансовый управляющий

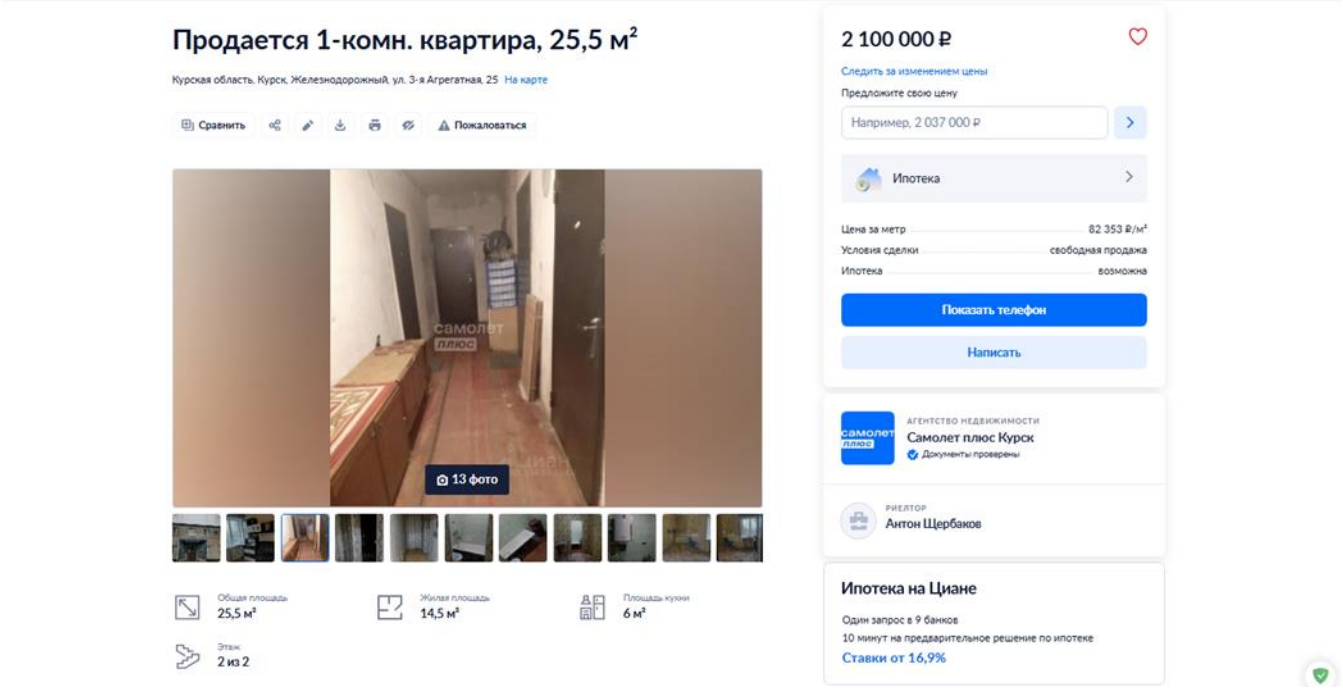


Чиркова Ильи Николаевича
Е.А. Бычкова

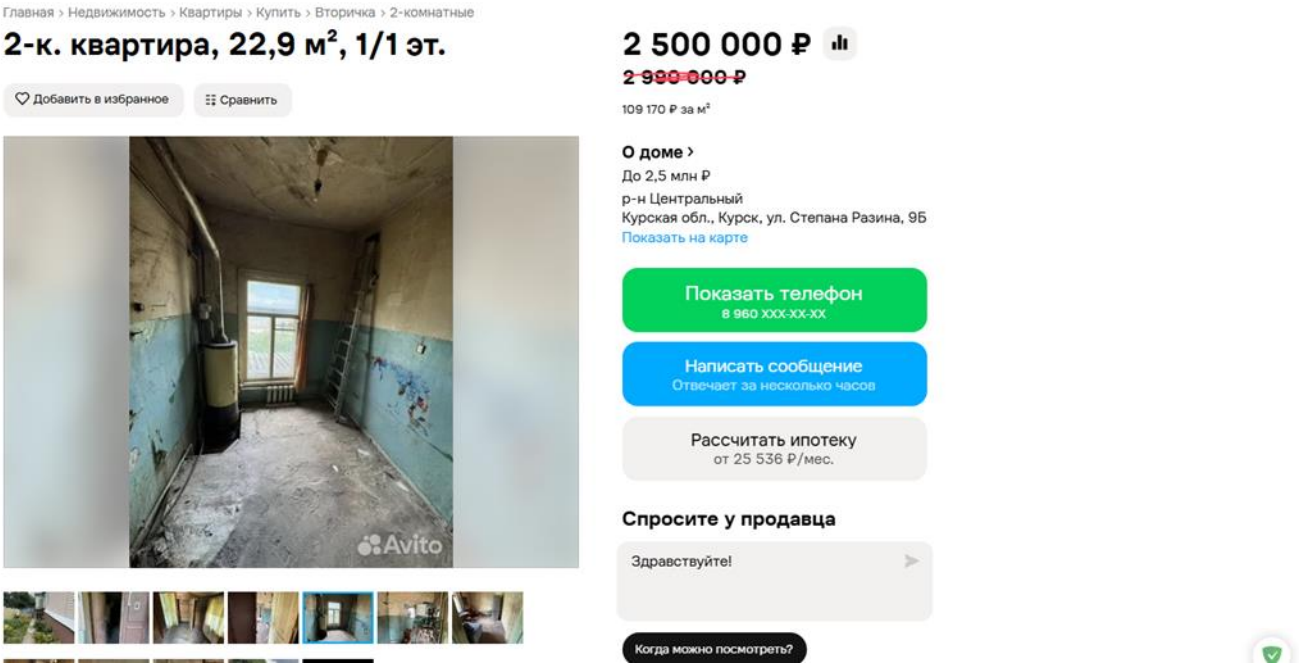
Приложение № 3

Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

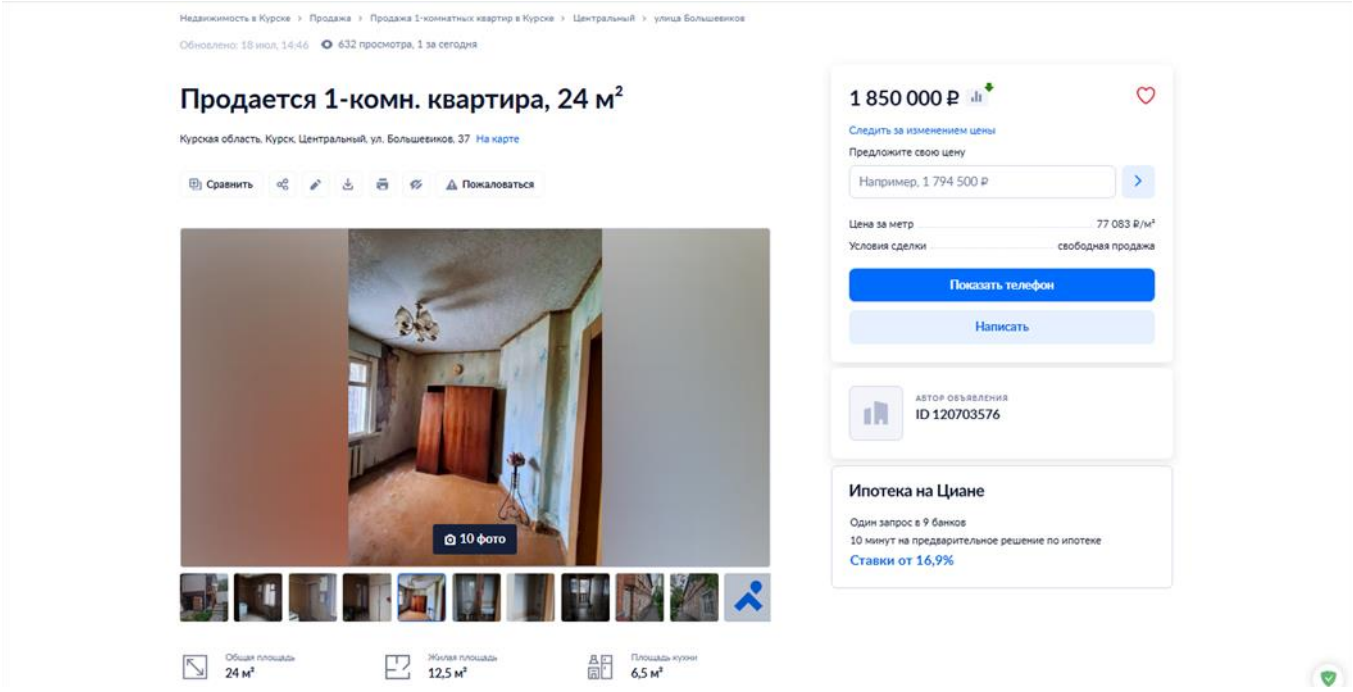
1. Квартира № 1



2. Квартира № 2



3. Квартира № 3


Недвижимость в Курске › Продажа › Продажа 1-комнатных квартир в Курске › Центральный › улица Большевиков
Обновлено: 18 июл, 14:46
632 просмотра, 1 за сегодня
Продается 1-комн. квартира, 24 м²
Курская область, Курск, Центральный, ул. Большевиков, 37 На карте
Сравнить
Пожаловаться
10 фото
Общая площадь
24 м²
Жилая площадь
12,5 м²
Площадь кухни
6,5 м²
1 850 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 794 500 ₽
Цена за метр
77 083 ₽/м²
Условия сделки
свободная продажа
Показать телефон
Написать
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 120703576
Ипотека на Циане
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 16,9%