

Дата: 20 сентября 2022 г.

Место составления: г. Оренбург

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Оренбургской области
Номер дела	А47-6598/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 08.06.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 01.06.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	01.06.2022 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	№ 001-5 от 19.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "АК БАРС СТРАХОВАНИЕ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ ОАУ 000623/21/1695-10 от 08.11.2021, действителен с 11.11.2021 г. по 10.11.2022 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460000, г. Оренбург, а/я 3030

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Галина Ирина Вячеславовна (ранее присвоенные фамилии - Разгон, Гафурова)
Дата рождения	06.11.1961
Место рождения	г. Оренбург
ИНН	561106783919
СНИЛС	049-016-283 48
Место жительства	регистрация по месту жительства: 461465, Оренбургская обл, село Богородское, ул Центральная, 50

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-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.

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

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, а именно: земельный участок, площадь 500 кв.м., адрес (местонахождение): Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Ивановский сельсовет, СНТ "Молодежное", уч. 34, кадастровый (условный) номер: 56:21:0905006:560, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

Объекты-аналоги:

1) земельный участок, 5 соток, стоимость 100000 рублей (<https://onreal.ru/sadovodcheskoe-obshchestvo-molodezhnoe/kypit-uchastok/32042378>);

2) земельный участок, 5 соток, стоимость 150000 рублей (<https://onreal.ru/sadovodcheskoe-obshchestvo-molodezhnoe/kypit-uchastok/31100422>);

3) земельный участок, 5 соток, стоимость 90000 рублей (<https://onreal.ru/sadovodcheskoe-obshchestvo-molodezhnoe/kypit-uchastok/18948063>).

Средняя цена предложения: $(100000 + 150000 + 90000) / 3 = 113333,33$ рублей.

В объявлениях о продаже объектов-аналогов указана цена предложения. Как правило, цена предложения выше цены сделки. Поэтому необходимо скорректировать среднюю цену предложения с учетом коэффициента торговывания (от 5 до 10%).

Скорректированная средняя рыночная стоимость объектов-аналогов составит:

$113333,33 - 10\% = 102000$ рублей.

При определении рыночной стоимости объекта были учтены следующие факторы:

- объект оценки представляет собой заросший сорняком и кустовой вишней земельный участок;
- наличие/отсутствие подведённых к участку коммуникаций (имеется только центральное водоснабжение);
- отсутствие хозяйственных и/или жилых построек.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 500 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Оренбургская, р-н Оренбургский, Ивановский сельсовет, СНТ "Молодежное", уч. 34, кадастровый (условный) номер: 56:21:0905006:560. Примечание: согласно выписке из ЕГРН, на должника зарегистрировано жилое здание, расположенное на земельном участке по адресу: Россия, обл Оренбургская, р-н Оренбургский, Ивановский сельсовет, СНТ "Молодежное", 34. Фактически жилое здание на земельном участке отсутствует.	80000,00 рублей
Итого:		80000,00

Приложение:

- 1) Фотографии объекта оценки;
- 2) Скриншоты объектов-аналогов.

Финансовый управляющий
Галиной Ирины Вячеславовны

В.А. Кальницкий

