

Дата: 24 апреля 2023 г.

Место составления: г. Оренбург

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АС Оренбургской области
Номер дела	А47-12693/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 10.10.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 03.10.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	03.10.2022 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 000884/22/1695-10 от 28.10.2022, действителен с 11.11.2022 г. по 10.11.2023 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460000, г. Оренбург, а/я 3030

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Казанцева Мария Александровна
Дата рождения	06.02.1982
Место рождения	гор. Оренбург Оренбургская область
ИНН	561205101405
СНИЛС	114-425-723 26
Место жительства	регистрация по месту жительства: 460044, Оренбургская обл, г Оренбург, ул Конституции СССР, 16, 60

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: 2/3 доли в праве на земельный участок, площадь 757 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Оренбургская, р-н Оренбургский, Ленинский сельсовет, СНТ "Сирень", участок № 214, кадастровый (условный) номер: 56:21:1305016:551, 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) <https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/257489238/>;

2) <https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/256060459/>.

Средняя цена предложения: $(85000 + 75000) / 2 = 80000$ 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 уторговывания (от 5 до 10%).

Скорректированная средняя рыночная стоимость объектов-аналогов составит:

$80000 - 10\% = 72000$ рублей.

Стоимость 2/3 доли в праве на земельный участок составляет: $72000 * 2/3 = 48000$ рублей.

При определении рыночной стоимости объекта были учтены следующие факторы:

- объект оценки представляет собой заросший сорняком земельный участок;
- отсутствие многолетних насаждений (деревьев, кустарников);
- отсутствие ограждения земельного участка;
- отсутствие подведённых к участку коммуникаций;
- 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	2/3 доли в праве на земельный участок, площадь 757 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Оренбургская, р-н Оренбургский, Ленинский сельсовет, СНТ "Сирень", участок № 214, кадастровый (условный) номер: 56:21:1305016:551, вид разрешенного использования: для коллективного садоводства.	40000,00
Итого:		40000,00

Приложение:

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

Финансовый управляющий
Казанцевой Марии Александровны



В.А. Кальницкий