

Финансовый управляющий
Епифанцевой Натальи Николаевны
Иванов Сергей Владимирович

440000, обл Пензенская, г Пенза, ул Кирова, д.68/7, а/я 3343, тел.: 8(8412)999-993, факс: 8(8412)999-993, эл. почта: bankrot@giga-group.com

Дата: 26 марта 2024 г.

Место составления: Пенза

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Пензенской области
Номер дела	A49-8133/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 11.12.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 11.12.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	11.12.2023 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Лига"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0021
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	60/23/177/017076 от 14.02.2023, действителен с 14.03.2023 г. по 13.03.2024 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	60/24/177/021737 от 31.01.2024г., действителен с 14.03.2024 г. по 13.03.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	440000, обл Пензенская, г Пенза, ул Кирова, д.68/7, а/я 3343

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Епифанцева Наталья Николаевна
Дата рождения	11.04.1979
Место рождения	р.пос.Башмаково Башмаковского р-на Пензенской обл.
ИНН	583709821254
СНИЛС	114-744-354 45

Место жительства	регистрация по месту жительства: 440031, Пензенская область, г Пенза, ул.Российская, д.45, кв.42
------------------	--

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.

Оценка земельного участка, принадлежащего Епифанцевой Н.Н. произведена финансовым управляющим основываясь на Сведениях о кадастровой стоимости из Единого государственного реестра недвижимости.

При проведении оценки ¼ доли в квартире 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>.

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:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Стоимость, определенная финансовым управляющим, руб.
1	Квартира, площадь 33.2 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Пензенская, г Пенза, ул Чапаева, дом 83, квартира 93, кадастровый (условный) номер: 58:29:2014003:2876 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/4	398 000,00
2	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., назначение: Земли населенных пунктов, Виды разрешенного использования: Для индивидуального	304 270,00

жилищного строительства, адрес (местонахождение): Россия, обл Пензенская, р-н Бессоновский, с Бессоновка, ул Коммунальная, дом 44, кадастровый (условный) номер: 58:05:0700602:797	
Итого:	702 270, 00

При проведении оценки $\frac{1}{4}$ доли в квартире 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>.

1. Оценка $\frac{1}{4}$ доли в квартире:

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/kvartira-studiya_28_m_210_et.3856625743

Квартира-студия, 28 м², 2/10 эт. на продажу в Пензе | Купить квартиру | Авито



1 800 000 ₽

64 286 ₽ за м²

В ипотеку от 18 004 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

8 987 XXX-XX-XX

Рассчитать ипотеку

Тандем

Агентство

На Авито с апреля 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: студия

Общая площадь: 28 м²

Этаж: 2 из 10

Балкон или лоджия: балкон

Санузел: совмещенный

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

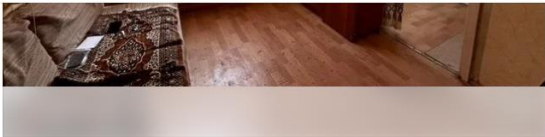
Пензенская обл., Пенза, ул. Чапаева, 71

р-н Железнодорожный

Скрыть карту ^

<https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k. kvartira 26 m 23 et. 4242094728>

1-к. квартира, 26 м², 2/3 эт. на продажу в Пензе | Купить квартиру | Авито





1 990 000 ₽

76 538 ₽ за м²
В ипотеку от 19 905 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 931 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Риелтор

Документы проверены

Эковклад: -30,6 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 26 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 12 м²
Этаж: 2 из 3

Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения

✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Пензенская обл., Пенза, ул. Чапаева, 103
р-н Железнодорожный

Скрыть карту



<https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k. kvartira 288 m 13 et. 3342723622>

1-к. квартира, 28,8 м², 1/3 эт. на продажу в Пензе | Купить квартиру | Авито





2 090 000 ₽

72 569 ₽ за м²
В ипотеку от 20 905 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс
Агентство
На Авито с ноября 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Матрунецкая Олеся

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 28,8 м²
Площадь кухни: 7,3 м²
Жилая площадь: 15,2 м²
Этаж: 1 из 3

Высота потолков: 2,5 м
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения

✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Пензенская обл., Пенза, ул. Чапаева, 101
р-н Железнодорожный

Скрыть карту



4

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_249_m_33_et_3821451523

1-к. квартира, 24,9 м², 3/3 эт. на продажу в Пензе | Купить квартиру | Авито



2 600 000 ₽

104 418 ₽ за м²

В ипотеку от 24 708 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 24,9 м²

Площадь кухни: 7,3 м²

Жилая площадь: 14,3 м²

Этаж: 3 из 3

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

⚠ Найдены ограничения или обременения

✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Пензенская обл., Пенза, ул. Чапаева, 101
р-н Железнодорожный

[Скрыть карту](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с декабря 2013

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Урвачёва Дарья Юрьевна

https://www.avito.ru/penza/kvartiry/1-k_kvartira_309_m_33_et_3875508407

1-к. квартира, 30,9 м², 3/3 эт. на продажу в Пензе | Купить квартиру | Авито



2 900 000 ₽

93 851 ₽ за м²

В ипотеку от 27 559 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

в xxx xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

«ГАРАНТ Недвижимость»

Агентство

На Авито с ноября 2019

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Оксана

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 30,9 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 16 м²

Этаж: 3 из 3

Санузел: совмещенный

Ремонт: косметический

Мебель: кухня

Способ продажи: свободная

Расположение

Пензенская обл., Пенза, ул. Чапаева, 115
р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

5

3. 398000- рыночная стоимость доли должника.

6

