

Финансовый управляющий Александровой Натальи Александровны Кальницкий Владимир Александрович  
460000, г. Оренбург, а/я 3030, тел.: (3532) 22-90-90, эл. почта: vladimir.kalnitskiy@yandex.ru

Дата: 17 июня 2024 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                                                                           | A47-16945/2023                                                                                      |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства                        | Полный текст решения изготовлен 01.02.2024 г.<br>Резолютивная часть решения объявлена 25.01.2024 г. |
| Дата назначения арбитражного управляющего                                            | 25.01.2024 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 "БСД"                                                                      |
| Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия                                                        | ОАУ № 5224/700/23 от 07.11.2023, действителен с 11.11.2023 г. по 10.11.2024 г. |
| Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему                                                        | 460000, г. Оренбург, а/я 3030                                                  |

### Сведения о должнике

|                  |                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф.И.О.           | Александрова Наталья Александровна (ранее присвоенная фамилия - Дианова)                |
| Дата рождения    | 07.12.1996                                                                              |
| Место рождения   | Россия город Оренбург Оренбургская область                                              |
| ИНН              | 561015964315                                                                            |
| СНИЛС            | 160-182-014 16                                                                          |
| Место жительства | регистрация по месту жительства: 460034, г. Оренбург, Заречная 17, Литер А, д. 32, кв.3 |

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: 1/2 доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение, площадь 44.1 кв.м, адрес (местоположение): Оренбургская обл., г. Новотроицк, п. Новорудный, ул. Клубная, д. 2, кв. 17, кадастровый номер: 56:42:0000000:2810, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

2) <https://novotroitsk.olan.ru/p-novorudnyy/sale-flat/secondary/two-rooms/97997430-49-0-m-etazh-1-2-230000-rub-ul-sovetskaya>;

3) <https://novotroitsk.olan.ru/p-novorudnyy/sale-flat/secondary/two-rooms/95412615-44-0-m-etazh-1-2-300000-rub-ul-proletarskaya>;

4) <https://novotroitsk.olan.ru/p-novorudnyy/sale-flat/secondary/two-rooms/110457883-44-0-m-etazh-1-2-360000-rub-ul-proletarskaya-gay>;

5) <https://novotroitsk.olan.ru/p-novorudnyy/sale-flat/secondary/two-rooms/117760730-45-0-m-etazh-2-5-130000-rub-ul-klubnaya>.

Средняя цена предложения:  $(250000 + 230000 + 300000 + 360000 + 130000) / 5 = 254000$  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:

$254000 - 10\% = 228600$  рублей

Стоимость 1/2 доли, принадлежащей должнику, в расчете от средней цены предложения составит 114300 рублей.

При определении рыночной стоимости объекта учтено местоположение объекта, удаленное от областного центра, отсутствие развитой инфраструктуры (больницы, торговые центры, учебные заведения и т.д.). Также продажа не целого дома, а доли уменьшает вероятность продажи.

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      | 1/2 доля в праве общей долевой собственности на жилое помещение, площадь 44.1 кв.м, адрес (местоположение): Оренбургская обл., г. Новотроицк, п. Новорудный, ул. Клубная, д. 2, кв. 17, кадастровый номер: 56:42:0000000:2810. | 90 000,00                |
| Итого: |                                                                                                                                                                                                                                | 90 000,00                |

**Приложение:**

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

**Финансовый управляющий**  
**Александровой Натальи Александровны**



**В.А. Кальницкий**