

Дата: 7 марта 2025 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	А47-13386/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	17.09.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	17.09.2024 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.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ № 11487/700/24 от 02.10.2024, действителен с 11.11.2024 г. по 10.11.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460000, г. Оренбург, а/я 3030

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Клименко Галина Юрьевна (ранее присвоенная фамилия - Репина)
Дата рождения	21.11.1979
Место рождения	г. Соль-Илецк Оренбургской области
ИНН	564603329531
СНИЛС	100-378-647 26
Место жительства	регистрация по месту жительства: Оренбургская область, р-н Соль – Илецкий, г. Соль – Илецк, ул. Вокзальная, дом №95, кв. 13

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.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

1) 1/4 доля в праве общей долевой собственности на квартиру, площадью 62,2 кв.м, назначение: жилое, адрес (местонахождение): Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Бурзянцева, дом 4, квартира 38, кадастровый номер: 56:44:0236004:165.

Объекты-аналоги вышеуказанного имущества (скриншоты объявлений прилагаются):

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_455_m_35_et._4837680857?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IldSSFdwbXRZG43eE5hdHkiO32rAjogJgAAAA

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_23_et._4256498795?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IldSSFdwbXRZG43eE5hdHkiO32rAjogJgAAAA

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/4-k_kvartira_601_m_35_et._4553859409?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IldSSFdwbXRZG43eE5hdHkiO32rAjogJgAAAA

Средняя стоимость квадратного метра в данном районе составляет: $(76923+72826+57404)/3=69051$ руб.

Стоимость целой квартиры, площадью 62,2 кв.м составляет 4294972,20 руб.

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:

$4294972,20 - 5\% = 4080223,59$ руб.

Стоимость 1/4 доли в Имуществе составляет 1020055,90 руб.

При определении рыночной стоимости объекта было учтено отсутствие ремонта в квартире, продажа доли в праве общей долевой собственности, а не целой квартиры.

Таким образом рыночная стоимость 1/4 доли составляет 700 000 руб.

2) Земельный участок, площадь 1500 кв.м, вид разрешенного использования: садоводство, адрес (местонахождение): Оренбургская обл., р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, садоводческое товарищество "Локомотив-2", кадастровый номер: 56:47:0000000:1179.

Объекты-аналоги вышеуказанного имущества (скриншоты объявлений прилагаются):

https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4548568862?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IldSSFdwbXRZG43eE5hdHkiO32rAjogJgAAAA

https://www.avito.ru/sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2518002002?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IldSSFdwbXRZG43eE5hdHkiO32rAjogJgAAAA

<https://orenburg.cian.ru/kupit-zemelnij-uchastok-orenburgskaya-oblast-orenburg-lokomotiv-2-01355193>.

Средняя стоимость 100 кв.м составляет: $(24000+50000+26875)/3=33625$ руб.

Стоимость земельного участка, площадью 1500 кв.м составит 504375 руб.

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:

$504375 - 5\% = 479156,25$ руб.

При определении рыночной стоимости объекта было учтено состояние земельного участка, заброшенность, состояние забора, отсутствие садового домика.

Таким образом рыночная стоимость земельного участка составит 400 000 руб.

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 должника по состоянию на 7 марта 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	1/4 доля в праве общей долевой собственности на квартиру, площадью 62,2 кв.м, назначение: жилое, адрес (местонахождение): Оренбургская обл., г. Оренбург, ул Бурзянцева, дом 4, квартира 38, кадастровый номер: 56:44:0236004:165.	700 000,00
2	Земельный участок, площадь 1500 кв.м, вид разрешенного использования: садоводство, адрес (местонахождение): Оренбургская обл., р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, садоводческое товарищество "Локомотив-2", кадастровый номер: 56:47:0000000:1179.	400 000,00

Приложение:

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

Финансовый управляющий
Клименко Галины Юрьевны



В.А. Кальницкий