

Дата: 10 апреля 2025 г.

Место составления: г Челябинск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Московской области
Номер дела	A41-75764/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 17.12.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 11.12.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	11.12.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0012 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_17010/АУ-2024 от 29.07.2024 г., действителен с 07.08.2024 г. по 06.08.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Казанцева Марина Александровна
Дата рождения	30.01.1979
Место рождения	гор. Москва
ИНН	770307238222
СНИЛС	079-324-466 92
Место жительства	регистрация по месту жительства: 143336, Московская область, г Наро-Фоминск, д Волченки, 6, 53

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, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки 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: Avito.ru.



Участок 5,98 га (СНТ, ДНП)

1 875 660 Р 3 137 Р за сотку

Надёжный партнёр

с. Ольховка

Артикул Н343309. Центральное Агентство Залогового Имущества (Цази) реализует: Земельный участок общей площадью 59844 м² (5.9 га). Описание и характеристики: - Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. - ...
2 недели назад ↑



Участок 1,5 га (СНТ, ДНП)

470 000 Р 3 133 Р за сотку

Пермский край, Еловский муниципальный округ

Продаётся прекрасный земельный участок для любителей природы, уединенного отдыха, охоты, рыбалки. Площадь земельного участка 1,5 га. На земельном участке расположен деревянный бревенчатый дом, состоящий из комнаты и бани, с...
4 июля 2023 ↑



Участок 8,6 сот. (СНТ, ДНП)

600 000 Р 69 767 Р за сотку

СТ массив Соколинский, 166

Продам земельный участок, на участке находятся домик для отдыха для инструмента, есть теплица, беседка, сделан хозблок с овощной ямой 2.5 на 2.5, свет проведен, имеется скважина, есть яблони, до камы 300 метров, участок...
7 марта 09:50 ↑



Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Земельный участок, Пермский край	1 875 660,00	59 800,00	31,36
Земельный участок, Пермский край	470 000,00	15 000,00	31,33
Земельный участок, Пермский край	600 000,00	860,00	697,67

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. земельного участка в Пермском крае составляет:

$$(31,36 + 31,33 + 697,67) / 3 = 253,45 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 1 332,00 кв.м., вид собственности - индивидуальная.

$$\text{Соответственно: } 253,45 * 1\,332,00 = 337\,595,40 \text{ руб.}$$

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 10 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1332 +/- 13 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Пермский край, Чайковский г.о., Степаново, Урочище "У Степаново", кадастровый (условный) номер: 59:12:0560001:561	337 000,00
Итого:		337 000,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН.

Финансовый управляющий
Казанцевой Марины Александровны



К.Е. Кулакова