

Финансовый управляющий Гороховой Оксаны Петровны
Коленко Оксана Александровна

край Приморский, г Владивосток, ул Абрекская, 5, тел.: 89143409990,
эл. почта: primrauco@mail.ru

Дата: 04 апреля 2025 г.

Место составления: г. Владивосток

Решение об оценке нежилого недвижимого имущества гражданина

| | |
|--|--|
| Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве | Арбитражный суд Приморского края |
| Номер дела | A51-13073/2024 |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства | Полный текст решения изготовлен 25.02.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 25.02.2025 г. |
| Дата назначения арбитражного управляющего | 25.02.2025 г. |

Сведения об арбитражном управляющем

| | |
|--|--|
| Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий | Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа" |
| Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих | 002 |
| Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего | СК "Аскор" |
| Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия | 29.01.2025, действителен с 01.02.2025 г. по 31.01.2026 г. |
| Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему | край Приморский, г Владивосток, ул Абрекская, 5 |

Сведения о должнике

| | |
|---------------|--------------------------|
| Ф.И.О. | Горохова Оксана Петровна |
| Дата рождения | 29.03.1971 |

| | |
|------------------|--|
| Место рождения | г. Владивосток |
| ИНН | 253802729305 |
| СНИЛС | 062-621-438 37 |
| Место жительства | регистрация по месту жительства: 690048, Приморский край, г Владивосток, пр-кт 100-летия Владивостока, 53, 25 |

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Жилое помещение с кадастровым номером: 25:28:000000:64664, площадью 44,4 кв. м, расположенное по адресу г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д. 53, кв. 25.

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: <https://www.farpost.ru/>

Стоимость аналогичных жилых помещений, расположенных в том же районе составляет:

| | | | |
|---|--------------------------------|------------------|------------------------|
| https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodaetsja-2-komnatnaja-kvartira-v-rajone-stoletija-124723039.html | 8 100 000 руб. за 43,5 кв.м | 186207 руб./кв.м | Наибольшая величина |
| https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodam-ujutnuju-2h-komnatnuju-kvartiru-v-otlichnom-rajone-vladivostoka-114145857.html | 8 000 000 руб. за 43,5 кв.м | 183908 руб./кв.м | |
| https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/2-komnatnaja-kvartira-na-stoletii-114171140.html | 7 950 000 руб. за 47,3 кв.м | 168076 руб./кв.м | Средняя величина |
| https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/kvartira-s-remontom-na-vtoroj-rechke-119966432.html | 7 700 000 руб. за 45,2 кв.м | 170354 руб./кв.м | Средняя величина |
| https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/2h-komnatnaja-kvartira-stoletie-72-118738852.html | 6 660 000 руб. за 46,0 кв.м | 144783 руб./кв.м | Наименьшая величина |

Стоимость одного квадратного метра земельного жилого помещения в объектах аналогах составляет: 186 207 руб., 183 908 руб., 168 076 руб., 170 354 руб., 144 783 руб.

Средняя стоимость одного квадратного метра в районе продажи составляет $186\,207 + 183\,908 + 168\,076 + 170\,354 + 144\,783 = 853\,328 / 5 = 170\,665,6$ руб.

Средняя стоимость земельного участка составляет: $170\,665,6 \times 44,4 = 7\,577\,552,64$ рублей (округленно 7 578 000 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 04 апреля 2025 г.:

| № п/п | Наименование, характеристика объекта | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|--|--------------------------|
| 1 | Жилое помещение с кадастровым номером: 25:28:000000:64664, площадью 44,4 кв. м, расположенное по адресу г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д. 53, кв. 25 | 7 578 000,00 |

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
2. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

**Финансовый управляющий
Гороховой Оксаны Петровны**



О.А. Коленко