

Финансовый управляющий Поморцевой Алевтины Маратовны Болдова Ксения Юрьевна

454030, Челябинская область, г. Челябинск, а/я 4146, тел.: 89080448528, эл. почта: auboldovak.y@mail.ru

Дата: 21 февраля 2023 г.

Место составления: г. Челябинск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Свердловской области
Номер дела	A60-57375/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	15.11.2022г.
Дата назначения арбитражного управляющего	14.11.2022 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Межрегиональный центр арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0034
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ 60/22/177/009232, действителен с 01.03.2022 г. по 28.02.2023 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454030, Челябинская область, г. Челябинск, а/я 4146

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Поморцева Алевтина Маратовна
Дата рождения	10.10.1965
Место рождения	гор. Челябинск
ИНН	022-703-242 00
СНИЛС	667109113289
Место жительства	620147, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 37, 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, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

Цель оценки: определение начальной цены продажи (реализации) имущества гражданина, признанного несостоятельным (банкротом).

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Финансовый управляющий не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе.

Вознаграждение за проведение оценки не выплачивается.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая величина стоимости рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, определена для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты публикации сообщения о проведении торгов прошло не более 12 месяцев.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых при проведении оценки:

- Осмотр, фотографии.
- Сведения из ЕГРН.
- Правоустанавливающие документы.
- Средства массовой информации, интернет-источники.

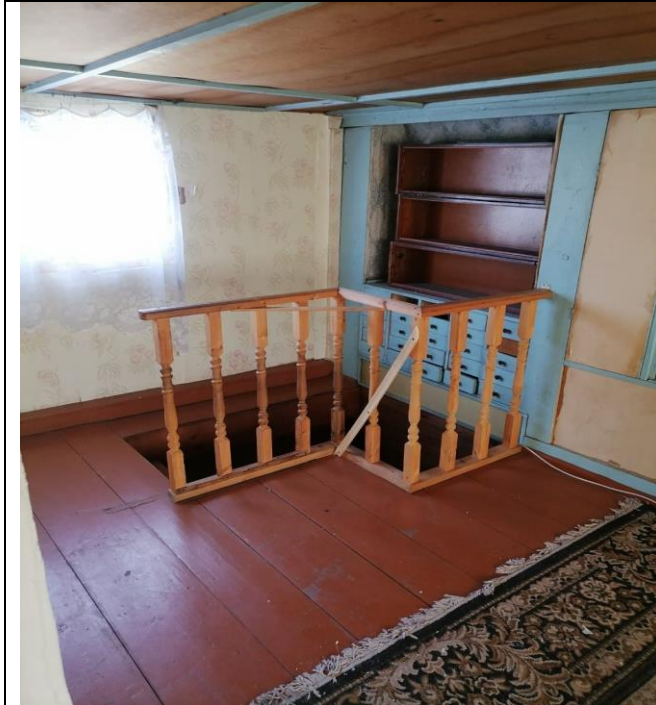
Описание объектов оценки.

№ п/п	Наименование, характеристика объекта
1	1) Земельный участок, кадастровый номер 66:59:0215002:577, площадь, 750 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: садоводство, адрес: Свердловская область, г Полевской, СНТ "Коллективный сад №7 "Малахит", улица 14, участок 25. 2) Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 66:59:0215002:2115, площадь, 25 кв.м., адрес: Свердловская область, г Полевской, СНТ "Коллективный сад №7 "Малахит", улица 14, участок 25. Ограничения (обременения) не зарегистрированы.

Фотографии объекта оценки









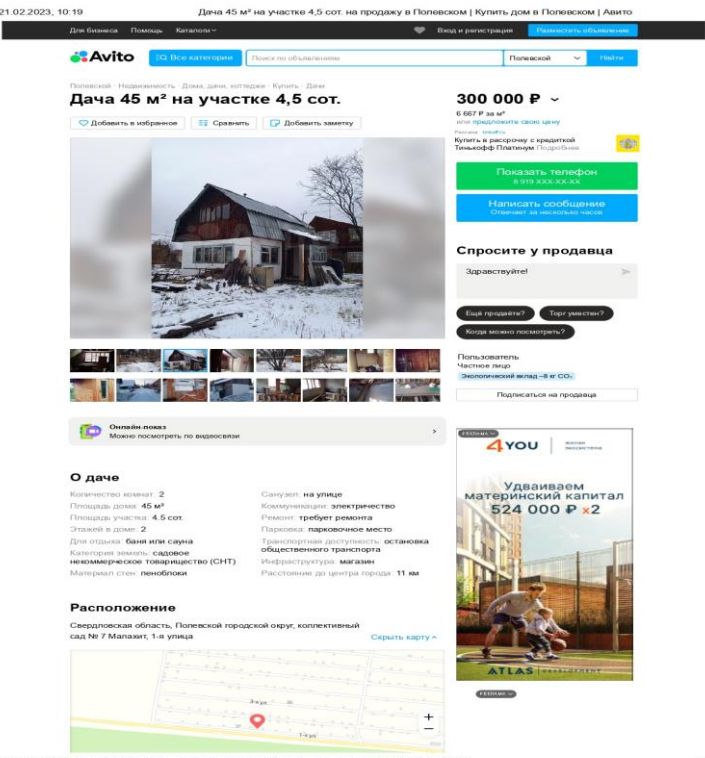
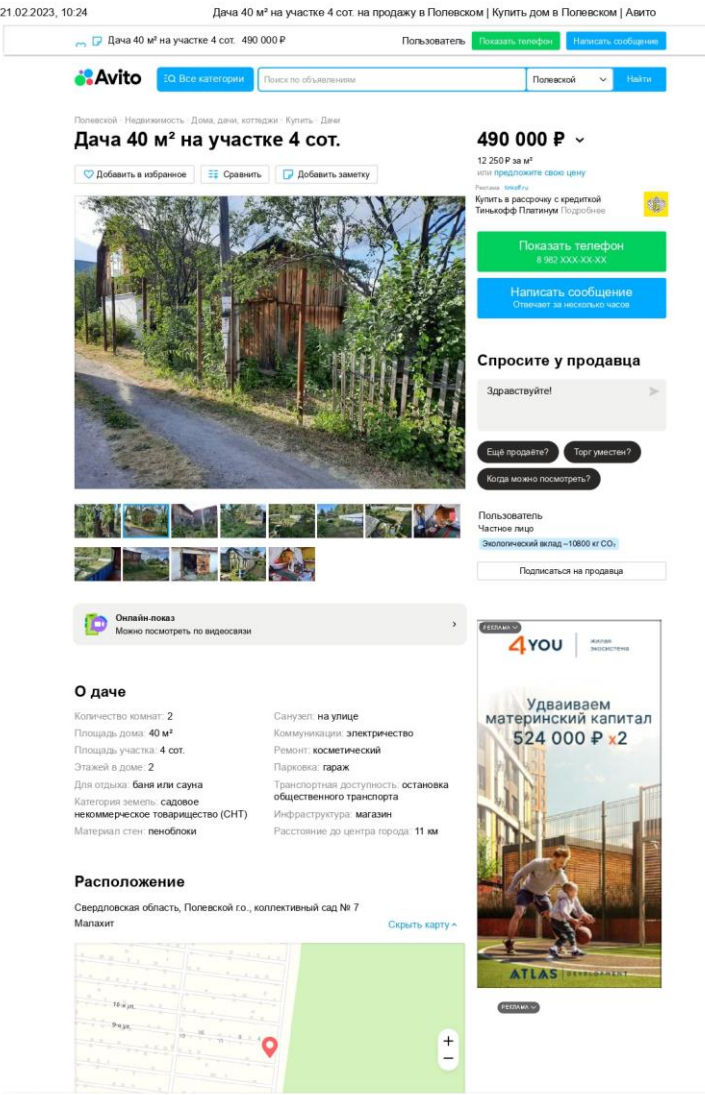


В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов в Свердловской области. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже. При подборе в рамках сравнительного подхода из группы объектов-аналогов были исключены наиболее отличающиеся по характеристикам объекты.

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».

Объекты-аналоги для Лот №1.

№ п/п	Источник/период	Цена, руб.	Объявление																		
1	https://onreal.ru/kollektivnyj-sad-n-7-malakhit/kypit-datchy/57974041 Февраль 2023	380 000,00	21.02.2023, 10:11 2-этажная дача, 30 м2, на участке 6 сот. на продажу по цене 380000 руб. в коллективном саду № 7 Малахит - объявл... 380 000 ₽ Рассчитать ипотеку ПОДАРОКИ при покупке от 1 300 ₽ ЗА ГОТОВКАМИ Метражи - Академия Недвижимости ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ <table><tr><td>Количество комнат</td><td>2</td></tr><tr><td>Общая площадь</td><td>30 м²</td></tr><tr><td>Этажей</td><td>2</td></tr><tr><td>Ремонт</td><td>косметический</td></tr><tr><td>Материал дома</td><td>кирпич</td></tr><tr><td>Площадь участка</td><td>6 сот.</td></tr><tr><td>Назначение земли</td><td>СНТ, ДНП</td></tr><tr><td>Расположение санузла</td><td>на улице</td></tr><tr><td>Расположение</td><td>в лесу</td></tr></table> ОПИСАНИЕ Соседей от городской суеты? Легко! Вашему вниманию предлагае... КС "Малахит" находится в окружении леса, а это значит, что дышат... Вам будет легко и свободно. На территории сада есть пруд. В с... езон на территории работает продуктовый магазин, каждый час ко... дит режиссер автобус. Территория охраняется круглосуточно, в э... меш период чистят дороги. На участке расположен 2-... и 2-этажный домик с печным отоплением, 1-ый этаж - блочный, 2-... ой - каркас. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА Электричество Отопление ОБЪЕКТ НА КАРТЕ https://onreal.ru/kollektivnyj-sad-n-7-malakhit/kypit-datchy/57974041 2/4	Количество комнат	2	Общая площадь	30 м²	Этажей	2	Ремонт	косметический	Материал дома	кирпич	Площадь участка	6 сот.	Назначение земли	СНТ, ДНП	Расположение санузла	на улице	Расположение	в лесу
Количество комнат	2																				
Общая площадь	30 м²																				
Этажей	2																				
Ремонт	косметический																				
Материал дома	кирпич																				
Площадь участка	6 сот.																				
Назначение земли	СНТ, ДНП																				
Расположение санузла	на улице																				
Расположение	в лесу																				

2	https://www.avito.ru/polevskoy/doma_dachikottedzhi/dacha_45m_na_uchastke_45sot._2636966739 Февраль 2023	300 000,00	 21.02.2023, 10:19 Дача 45 м² на участке 4,5 сот. на продажу в Polevskoy Купить дом в Polevskoy Avito Дача 45 м² на участке 4,5 сот. 300 000 Р Показать телефон Написать сообщение Спросите у продавца Здравствуйте! Еще продать? Торговаться? Когда можно посмотреть? Пользователь: Частное лицо, Экологический вклад - 8 кг CO₂ Подписаться на продавца О даче Количество комнат: 2 Площадь дома: 45 м² Площадь участка: 4,5 сот. Этажей в доме: 2 Для отдыха: баня или сауна Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ) Материал стен: пеноблоки Санузел: на улице Коммуникации: электричество Ремонт: требует ремонта Парковка: парковочное место Транспортная доступность: остановка общественного транспорта Инфраструктура: магазин Расстояние до центра города: 11 км Расположение Свердловская область, Polevskoy городской округ, коллективный сад № 7 Малахит, 1-я улица Скрыть карту https://www.avito.ru/polevskoy/doma_dachikottedzhi/dacha_45m_na_uchastke_45sot._2636966739
3	https://www.avito.ru/polevskoy/doma_dachikottedzhi/dacha_40m_na_uchastke_4sot._2528761979 Февраль 2023	490 000,00	 21.02.2023, 10:24 Дача 40 м² на участке 4 сот. на продажу в Polevskoy Купить дом в Polevskoy Avito Дача 40 м² на участке 4 сот. 490 000 Р 490 000 Р Показать телефон Написать сообщение Спросите у продавца Здравствуйте! Еще продать? Торговаться? Когда можно посмотреть? Пользователь: Частное лицо, Экологический вклад - 10800 кг CO₂ Подписаться на продавца О даче Количество комнат: 2 Площадь дома: 40 м² Площадь участка: 4 сот. Этажей в доме: 2 Для отдыха: баня или сауна Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ) Материал стен: пеноблоки Санузел: на улице Коммуникации: электричество Ремонт: косметический Парковка: гараж Транспортная доступность: остановка общественного транспорта Инфраструктура: магазин Расстояние до центра города: 11 км Расположение Свердловская область, Polevskoy го., коллективный сад № 7 Малахит Скрыть карту https://www.avito.ru/polevskoy/doma_dachikottedzhi/dacha_40m_na_uchastke_4sot._2528761979
Минимальная цена, руб.			300 000,00

Средняя цена, руб.	390 000,00
Максимальная цена, руб.	490 000,00

Приведенные выше аналоги выставлены на продажу в период, совпадающий с датой оценки, имеют схожие с объектом оценки характеристики и общее состояние. При сопоставлении цен на приведенные объекты-аналоги получаем среднюю цену 390 000,00 рублей без учета всего технического состояния объекта оценки. Данная средняя цена является адекватной относительно объектов, взятых в качестве аналогов, но не позволяет достаточно отразить степень износа как объекта оценки.

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 21 февраля 2023 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Доля в праве	Рыночная стоимость, сот/руб.
Лот №1	1) Земельный участок, кадастровый номер 66:59:0215002:577, площадь, 750 кв.м., категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: садоводство, адрес: Свердловская область, г Полевской, СНТ "Коллективный сад №7 "Малахит", улица 14, участок 25. 2) Нежилое здание, кадастровый (условный) номер 66:59:0215002:2115, площадь, 25 кв.м., адрес: Свердловская область, г Полевской, СНТ "Коллективный сад №7 "Малахит", улица 14, участок 25. Ограничения (обременения) не зарегистрированы.	1,00	390 000,00

Финансовый управляющий
Поморцевой Алевтины Маратовны



К.Ю. Болдова