

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНИНА, ВКЛЮЧЁННОГО В КОНКУРСНУЮ МАССУ

18.10.2023 г.

г. Томск

Решением Арбитражного суда Томской области по делу №А67-4970/2022 от 25.07.2022 г. Манина Ирина Николаевна (20.05.1986 г. р., уроженка: гор. Уч-Арал Алакульского р-на Талды-Курганской обл., СНИЛС 138-438-359 87; ИНН 702300506746, адрес: Томская область, г. Томск, ул. Железнодорожная, д.3, кв.6) (далее – Должник) признана банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим утверждена Киргинцева Ольга Сергеевна (ИНН 700700680216, СНИЛС 109-564-520 66) – член ААУ "ЦФОП АПК" (ОГРН 1107799002057, ИНН 7707030411, адрес: 107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1).

По сведениям регистрирующих органов, на имя Должника зарегистрирован на праве общей долевой собственности $\frac{1}{2}$ доли на земельный участок (кадастровый номер: 70:14:0100009:571; площадь, м2: 1230 +/- 12; адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, муниципальное образование «Моряковское сельское поселение», д. Губино, пер. Озёрный, д.46) (далее – Имущество).

В соответствии с ч. 2 ст. 213.26 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.

Финансовым управляющим Киргинцевой О.С. принято решение об оценке имущества Маниной И.Н., включенного в конкурсную массу, с целью определения рыночной стоимости по состоянию на 18.10.2023 г.

Сведения о финансовом управляющем, проводившем оценку имущества

Киргинцева Ольга Сергеевна (ИНН 700700680216, СНИЛС 109-564-520 66) - член ААУ «ЦФОП АПК» (ОГРН 1107799002057, ИНН 7707030411, адрес: 107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1).

Сведения о должнике

Ф.И.О. Гражданина	Манина Ирина Николаевна
Дата рождения	20.05.1986
Место рождения	Гор. Уч-Арал Алакульского р-на Талды-Курганской обл.
Адрес регистрации	Томская область, г. Томск, ул. Железнодорожная, д.3, кв.6
ИНН (при наличии)	702300506746
СНИЛС	138-438-359 87

Имущество, подлежащее оценке

Вид и наименование имущества: земельный участок (кадастровый номер: 70:14:0100009:571; площадь, м2: 1230 +/- 12; адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, муниципальное образование «Моряковское сельское поселение», д. Губино, пер. Озёрный, д.46).

Вид собственности: ½ доли в праве общей долевой собственности в соответствии Решением Томского районного суда Томской области от 09.08.2023 г. по делу №2-1584/2023.

Место нахождения: Томский район, муниципальное образование «Моряковское сельское поселение», д. Губино.

Метод проведения оценки

При проведении оценки использован метод прямого сравнительного анализа продаж.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Подход прямого сравнительного анализа продаж – это метод оценки рыночной стоимости собственности на основе данных о недавних сделках.

Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке, затем вносятся поправки на возможные отличия между оцениваемым и сопоставимым объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставляемых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность.

Основание принятия решения о проведении оценки

Ссылка на нормативно-правовой акт	Содержание нормативно-правового акта
п.2 ст.213.26 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.

Цель оценки

Определение стоимости имущества с целью установления стоимости для последующей реализации либо исключения имущества из конкурсной массы.

При проведении оценки путем прямого сравнительного анализа продаж были использованы данные справочно-поисковой системы сайтов avito.ru. (объявления, фотографии).

Аналоги, использованные при определении начальной цены продажи имущества

главная / недвижимость / земельные участки / участки / земельные участки

Участок 13,2 сот. (ИЖС)

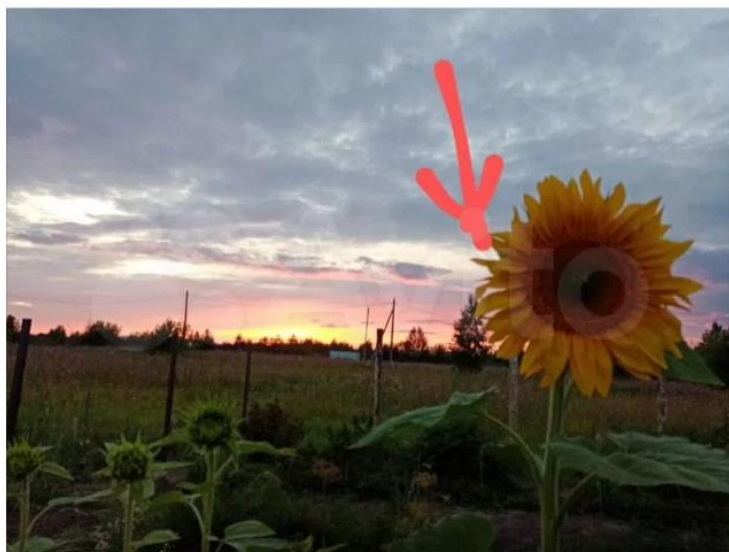
♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

500 000 ₽

37 879 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13,2 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Источник:

https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot.izhs_2171549491

Участок 12 сот. (ИЖС)

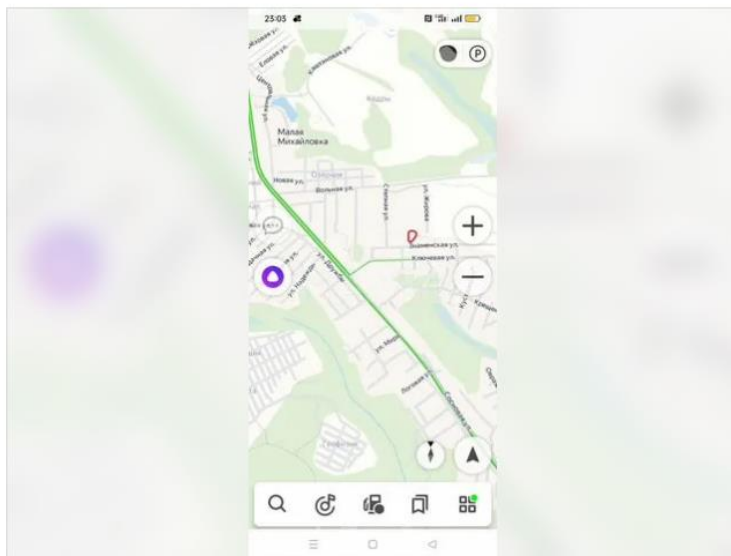
♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

600 000 ₽

50 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Источник:

https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_3730032501

Участок 12,7 сот. (ИЖС)

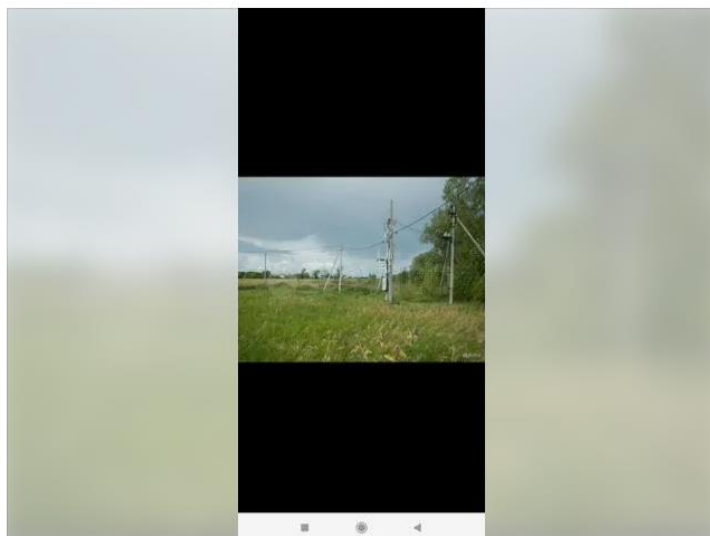
♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

380 000 ₽

29 921 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вадим

Агентство

На Авито с ноября 2010

Документы проверены



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12,7 сот.

Расстояние до центра города: 31 км

Источник:

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_1224118609

Участок 11 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

550 000 ₽

50 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Томск

Агентство

На Авито с мая 2018 🌟

Реквизиты проверены

в этажи

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Источник:

https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_2542581814

Начальная цена продажи определялась с учётом ценообразующих факторов, ликвидности, месторасположения имущества и текущей конъюнктуры на рынке.

Общая стоимость Имущества составляет 510 000 (пятьсот десять тысяч) ((500 000 + 600 000 + 380 000 + 550 000) / 4) рублей (округлённо).

Исходя из собранной информации и цены представленных аналогов, начальная цена ½ доли на земельный участок (кадастровый номер: 70:14:0100009:571; площадь, м2: 1230 +/- 12; адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, муниципальное образование «Моряковское сельское поселение», д. Губино, пер. Озёрный, д.46)., принадлежащего Маниной И.Н. на праве общей долевой собственности в соответствии с Решением Томского районного суда Томской области от 09.08.2023 г. по делу №2-1584/2023, подлежащего продаже, составляет ориентировочно 255 000 (двести пятьдесят пять тысяч) рублей ($510\,000/2 = 255\,000$).

Финансовый управляющий

О.С. Киргинцева