

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 в Индивидуальном жилом доме (назначение: жилой дом; кадастровый номер: 70:14:0100009:1150; адрес: Российская Федерация, Томский район, муниципальное образование «Моряковское сельское поселение», д. Губино, пер. Озёрный, д.4б) (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: Индивидуальный жилой дом (назначение: жилой дом; кадастровый номер: 70:14:0100009:1150; адрес: Российская Федерация, Томский район, муниципальное образование «Моряковское сельское поселение», д. Губино, пер. Озёрный, д.46).

Вид собственности: ½ доли в праве общей долевой собственности в соответствии с 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

Дом 62 м² на участке 20 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

670 000 Р ▾

10 806 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 6 896 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: Свободная
планировка

Площадь дома: 62 м²

Год постройки: 2005

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Источник:

https://www.avito.ru/shemordan/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_20_sot.1521582573

Дом 61 м² на участке 30 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

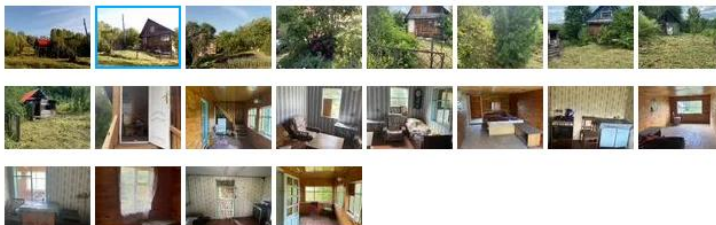
750 000 ₽ ▾

12 295 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 7 720 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Источник:

https://www.avito.ru/novokuznetsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_61_m_na_uchastke_30_sot.3119879726

Дом 59 м² на участке 15 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

750 000 ₽ ▾

12 712 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 3 035 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



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



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



Источник:

https://www.avito.ru/darasun/doma_dachi_kottedzhi/dom_59_m_na_uchastke_15_sot_3102545606

Дом 60 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

600 000 ₽ ▾

10 000 ₽ за м²

В ипотеку

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: Свободная планировка

Площадь дома: 60 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: брус

Ремонт: требует ремонта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Источник:

https://www.avito.ru/ozkerki/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot_3110093659

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

Общая стоимость имущества составляет 690 000 (шестьсот девяносто тысяч) ((670 000 + 750 000 + 750 000 + 600 000) / 4) рублей (округлённо).

Исходя из собранной информации и цены представленных аналогов, начальная цена ½ доли Индивидуального жилого дома (назначение: жилой дом; кадастровый номер: 70:14:0100009:1150; адрес: Российская Федерация, Томский район, муниципальное образование «Моряковское сельское поселение», д. Губино, пер. Озёрный, д.4б), 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 345 000 (триста сорок пять тысяч) рублей (690 000/2 = 345 000).

Финансовый управляющий

О.С. Киргинцева

Приложение №1: Фотографии Имущества Должника







