

454006, г. Челябинск, а/я 513 mkanafin.arbitr@yandex.ru

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«21» ноября 2024 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 05.08.2024 г. по делу № А76-17787/2024 Телегина Ольга Васильевна (Алешкина, 31.10.1974 г. р., урож. с. Каменная Санарка, Троицкий р-н, Челябинская обл., СНИЛС 023-291-723-25, ИНН 743900500454, адрес регистрации: 455022, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пер. Расковой, д. 19 к. 1, кв. 16) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества до 10.02.2025 г. Финансовым управляющим утвержден Канафин Марат Низамитдинович (ИНН 745114685841, СНИЛС 157-295-761 07) — член Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2). Адрес для корреспонденции: 454006, г. Челябинск, а/я 513, mkanafin.arbitr@yandex.ru. Реестр требований кредиторов будет закрыт по истечении 2 месяцев с даты публикации сообщения в газете "Коммерсантъ"

В ходе проведения описи имущества установлено наличие у Должника следующего имущества, составляющего конкурсную массу:

- **Доля в праве 93000/4371000 Земельный участок 74:20:0409003:47, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Целинный. Участок находится примерно в 5,53 км, по направлению на запад от ориентира, площадь: 4278000 +/- 732 кв. м., земельный пай.**

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. В связи с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

г. Челябинск, 2024 г.

Объект оценки:

Доля в праве 93000/4371000 Земельный участок 74:20:0409003:47, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Целинный. Участок находится примерно в 5,53 км, по направлению на запад от ориентира, площадь: 4278000 +/- 732 кв. м., земельный пай.

Иные характеристики и пояснения:

Настоящая оценка проведена финансовым управляющим на основании полученных от Должника документов по объекту оценки.

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

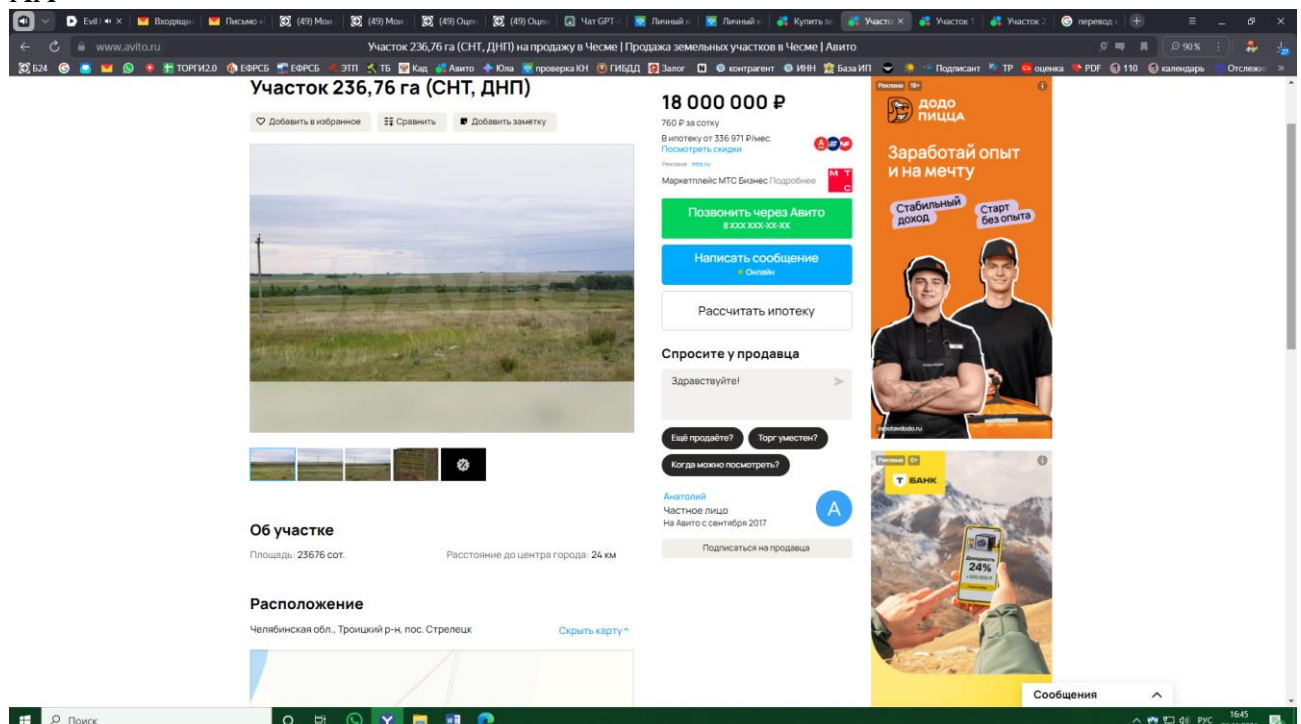
Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки. Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Для определения цены объекта оценки финансовым управляющим использовались документы и сведения, полученные от должника, сведения о стоимости объектов-аналогов, полученные в сети «Интернет» (информация с сайта: <https://www.avito.ru/>). Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами-аналогами для объекта оценки. В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов в Челябинской области, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

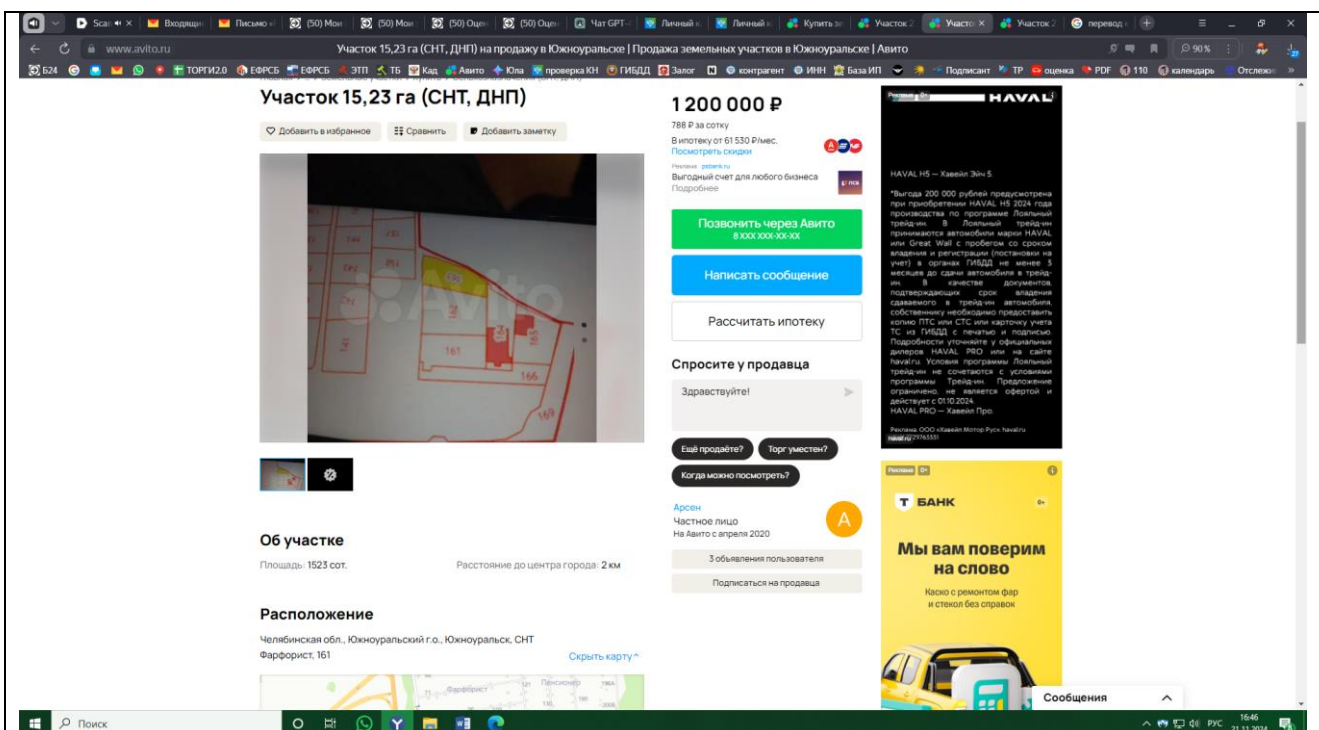
(дата формирования 21.11.2024 г.)

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_23676_ga_snt_dnp_2447507433?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA



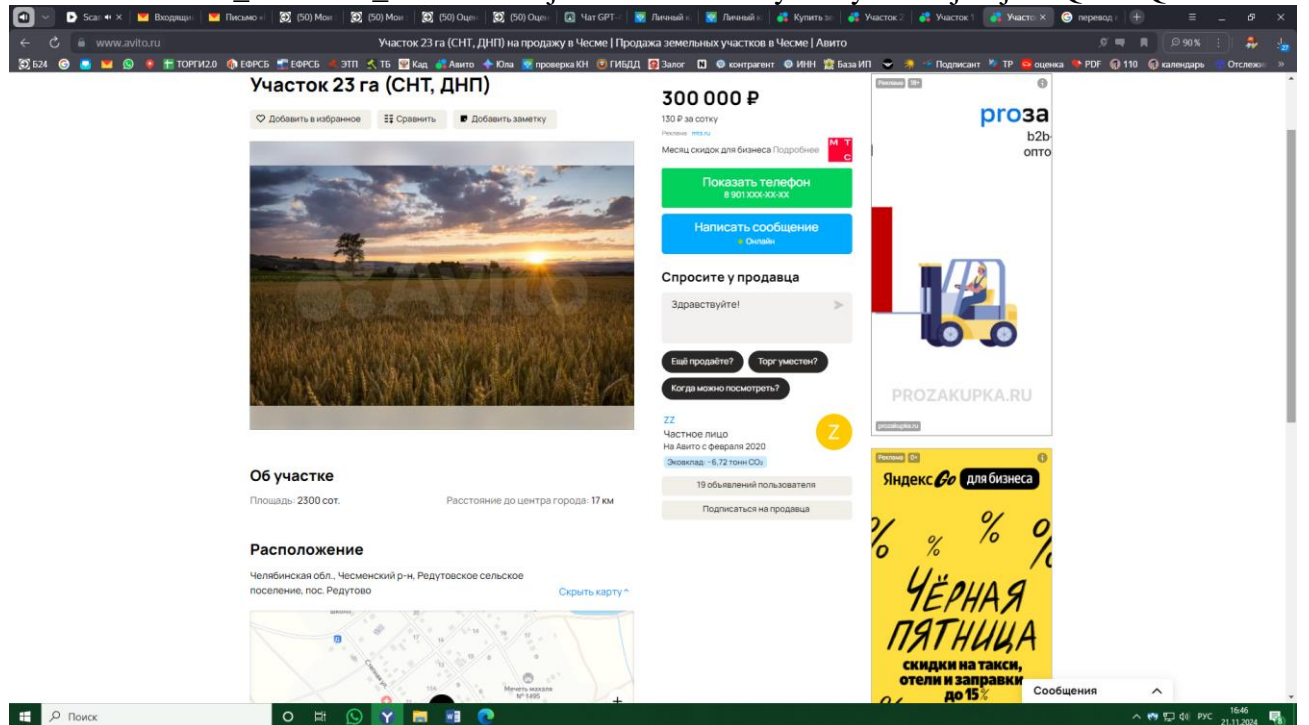
(дата формирования 21.11.2024 г.)

https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1523_ga_snt_dnp_3723581320?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



(дата формирования 21.11.2024 г.)

https://www.avito.ru/chesma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3961649123?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBjYwW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Средняя стоимость 1 сотки: $(760 + 788 + 130) / 3 = 559$ рублей

Стоимость участка: $4\,278\,000 \times 559 = 2\,391\,402\,000$ рубля

Стоимость 1 квадратного метра $2\,391\,402\,000 / 4\,278\,000 = 5,59$ рублей

Стоимость 93 000 кв.м. составляет $93\,000 \times 5,59 = 519\,870$ рублей

Стоимость доли в праве $93000 / 4371000 = 519\,870$ рублей

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости земельного участка, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену **519 000 (Пятьсот девятнадцать тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий

Канафин М.Н.