

**Заключение
финансового управляющего об оценке стоимости имущества
должника Морочко Татьяны Борисовны**

№ 1 от 01 «ноября» 2024 г.

В ходе проведения процедуры реализации имущества должника Морочко Татьяны Борисовны, в конкурсную массу включено следующее имущество:

- Земельный участок, кадастровый номер 56:21:1410008:22, виды разрешенного использования объекта недвижимости: для коллективного садоводства, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир садовый домик. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т "Ромашка", уч-к № 78., площадь 521 +/- 16 кв.м., вид права, доля: Собственность, дата государственной регистрации: 23.05.2006, номер государственной регистрации: 56-56-01/071/2006-033, основание государственной регистрации: Договор, выдан 26.04.2006;

- Здание, нежилое, кадастровый номер: 56:21:0000000:12506, местоположение: Оренбургская область, Оренбургский р-н, СНТ «Ромашка», д. 78; площадь: 17.9 м2; вид права, доля в праве: Собственность; дата государственной регистрации: 23.05.2006; номер государственной регистрации: 56-56-01/071/2006-035; основание государственной регистрации: Договор, выдан 26.04.2006;

- Помещение нежилое; Кадастровый номер: 56:44:0239001:7514; Местоположение: Оренбургская область, г Оренбург, пр-кт Гагарина, д 55/1, пом 149; Площадь: 5.7 м2; Вид права, доля в праве: Собственность; Дата государственной регистрации: 09.04.2013; номер государственной регистрации: 56-56-01/135/2013-205; Основание государственной регистрации: Решение мирового судьи судебного участка №1 Ленинского района г. Оренбурга, выдан 14.11.2011.

В соответствии с п. 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), с целью определения рыночной стоимости имущества должника финансовым управляющим Музыченко Павлом Владимировичем проведена оценка имущества должника, включенного в конкурсную массу.

Настоящее заключение составлено финансовым управляющим должника в целях определения стоимости имущества должника Морочко Татьяны Борисовны (дата рождения: 22.03.1971, место рождения: г. Оренбург, место регистрации: г. Оренбург, пр-кт Гагарина, д. 47/2, кв. 8, ИНН 561012825306, СНИЛС 133-695-708 83), признанной банкротом на основании решения Арбитражного суда Оренбургской области от 09.07.2024 г. по делу № А47-594/2024 для последующей его реализации путем открытых электронных торгов.

В соответствии с п. 2. ст. 213.26 Закона 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.

1. Сведения о должнике

Ф.И.О. должника	Морочко Татьяна Борисовна
Дата и место рождения должника	22.03.1971; г. Оренбург
Ранее присвоенные фамилия, имя и отчество должника (при наличии)	Юшечкина Татьяна Борисовна
Место жительства должника согласно документам о регистрации по месту жительства в пределах Российской Федерации (при отсутствии регистрации в пределах Российской Федерации указывается фактическое место жительства, наименование субъекта Российской Федерации)	460051, Оренбургская обл., г. Оренбург, пр-кт Гагарина, д. 47/2, кв. 8
Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	561012825306
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника	133-695-708 83
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (при наличии у должника статуса индивидуального предпринимателя)	315565800018571
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Оренбургской области
Номер дела о банкротстве	№ А47-594/2024
Дата принятия судебного акта о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	09.07.2024
Дата утверждения финансового управляющего (резолютивная часть)	09.07.2024
Дата принятия судебных актов о продлении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	

Сведения о финансовом управляющем

Ф.И.О. арбитражного управляющего	Музыченко Павел Владимирович
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (указывается полное наименование)	Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Стратегия»

Номер и дата регистрации саморегулируемой организации арбитражных управляющих в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0015 от 24.10.2013
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «БСД»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор страхования ответственности арбитражного управляющего (основной договор) ОАУ № 2511/700/23 от 22.06.2023. Срок действия договора с 01.07.2023 по 30.06.2024
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «БСД»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор страхования ответственности арбитражного управляющего (основной договор) ОАУ №9253/700/24 от 03.06.2024. Срок действия договора с 01.07.2024 по 30.06.2025
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	460001, г. Оренбург, а/я 2299 orenstatus56@gmail.com

2. Описание объекта оценки № 1

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	56:21:1410008:22
Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для коллективного садоводства
Адрес	обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Нежинский, с/т "Ромашка", уч-к № 78
Площадь	521 +/- 16 кв.м.
Вид права, доля в праве	Собственность
Дата государственной регистрации	23.05.2006
Номер государственной регистрации	56-56-01/071/2006-033
Основание государственной регистрации	Договор, выдан 26.04.2006

Описание объекта оценки № 2

Вид объекта недвижимости	Здание, нежилое
Кадастровый номер	56:21:0000000:12506
Виды разрешенного использования объекта недвижимости	-

Адрес	Оренбургская область, Оренбургский р-н, СНТ «Ромашка», д. 78
Площадь	17.9 м2
Вид права, доля в праве	Собственность
Дата государственной регистрации	23.05.2006
Номер государственной регистрации	56-56-01/071/2006-035
Основание государственной регистрации	Договор, выдан 26.04.2006

Объект оценки № 3

Вид объекта недвижимости	Помещение нежилое
Кадастровый номер	56:44:0239001:7514
Виды разрешенного использования объекта недвижимости	-
Адрес	Оренбургская область, г Оренбург, пр-кт Гагарина, д 55/1, пом 149
Площадь	5.7 м2
Вид права, доля в праве	Собственность
Дата государственной регистрации	09.04.2013
Номер государственной регистрации	56-56-01/135/2013-205
Основание государственной регистрации	Решение мирового судьи судебного участка №1 Ленинского района г. Оренбурга, выдан 14.11.2011

Согласно статье 1 Земельного кодекса РФ одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости. Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу (часть 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ). Таким образом, объекты оценки № 1 и № 2 будут оцениваться как единый объект.

Мнение об определяемой стоимости зависит от предположений и ограничивающих условий, документов и сведений, предоставленных в распоряжение финансового управляющего.

3. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объектов оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность

исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Финансовый управляющий вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа и проведения согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объектов оценки.

Выделяют несколько подходов для оценки:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

В рамках настоящего заключения для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащего на праве собственности Морочко Татьяне Борисовне, применялся сравнительный подход.

4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Для определения рыночной стоимости объекта использован сравнительный подход, основанный на анализе рыночных данных по стоимости аналогичных объектов недвижимости. В процессе оценки были выполнены следующие этапы:

- Подбор нескольких объектов для сравнения, схожих с оцениваемым объектом по функциональному назначению и основным характеристикам;
- Изучение цен реализации выбранных аналогичных объектов;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем расчета средней арифметической цены продажи сопоставимых объектов.

На основе актуальных цен предложенных и реализованных аналогов была вычислена средняя арифметическая стоимость, отражающая текущие рыночные условия.

Выбор объектов аналогов

1. Характеристика объектов-аналогов для объектов оценки № 1 и № 2

Характеристика, показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_178_m_na_uchastke_5_sot._3821510676	https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_15_m_na_uchastke_5_sot._4210747925	https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_5_sot._4059917403	https://www.avito.ru/nezhinka/doma_dachi_kottedzhi/dacha_18_m_na_uchastke_5_sot._3152623421
Цена, руб.	550 000	230 000	239 000	290 000
Площадь участка и здания	Участок - 5 сот.; Здание - 17,8 м².	Участок - 5 сот.; Здание - 15 м².	Участок - 5 сот.; Здание - 20 м².	Участок - 5 сот.; Здание - 18 м².
Местоположение	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Лето, 3-я линия	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Нежинские Сады	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Нежинка, Садовая ул.	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, садовое товарищество Здоровье
Разрешенное использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению

2. Характеристика объектов-аналогов для объектов оценки № 3

Характеристика, показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/209118803/	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/278787419/	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/294687214/	https://orenburg.cian.ru/sale/commercial/295644812/
Цена, руб.	25 000	25 000	55 000	40 000
Площадь	5,3 м²	5,9 м²	6,2 м²	6 м²
Местоположение	Оренбургская область, Оренбург, р-н Ленинский, мкр. Форштадт, ул. Чкалова, 15А	Оренбургская область, Оренбург, р-н Ленинский, просп. Гагарина, 55	Оренбургская область, Оренбург, р-н Промышленный, Дальний пер, 45/1	Оренбургская область, Оренбург, р-н Промышленный, Дальний пер, 45
Разрешенное использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению

5. Выводы по оценке

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь	Способ оценки	Вид права	Рыночная стоимость, руб.
1-2	Земельный участок, нежилое здание	56:21:1410008:22 56:21:0000000:12506	Земельный участок - 521 +/-	Сравнительный	Собственность	327 250

			16 кв.м; Нежилое здание - 17.9 м²			
3	Нежилое помещение	56:44:0239001:751 4	5.7 м²	Сравнительный	Собственность	36 250

Приложение:

1. Скриншоты с avito.ru и cian.ru с информацией об аналогах оцениваемых объектов.

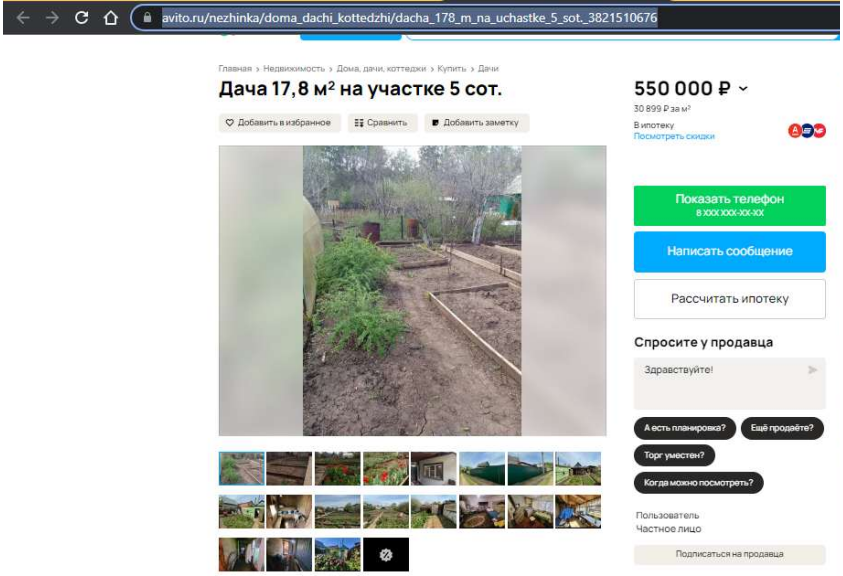
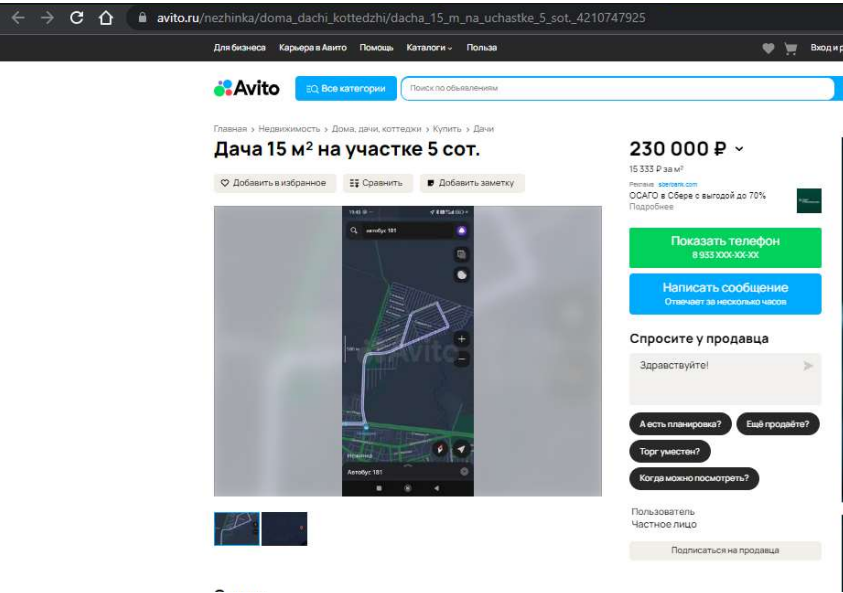
Финансовый управляющий
Морочко Т.Б.

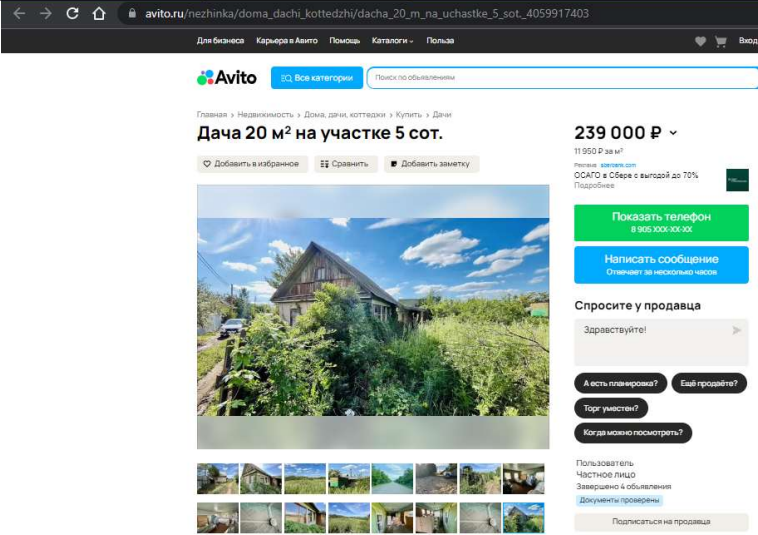
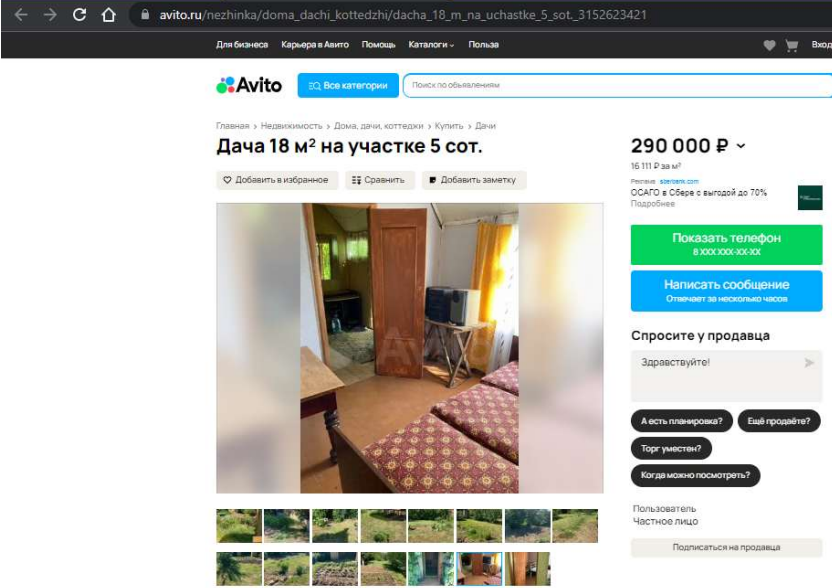


Музыченко П.В.

Приложение № 1. Скриншоты с сайта avito.ru с информацией об аналогах объектов для оценки

Объект № 1 и № 2

Аналог 1	
Аналог 2	


Аналог 3	
Аналог 4	

Объект № 2

<p>Аналог 1</p>	<div> <div> <div>orenburg.cian.ru/sale/commercial/209118803/</div> <div> <div>Недвижимость в Оренбурге > Коммерческая > Продажа гаражей в Оренбурге > Ленинский > Форштадт > улица Чкалова</div> <div>Обновлено: 20 июл, 14:48 536 просмотров, 0 за сегодня</div> </div> </div> <div> <div>Продается Бокс, 5,3 м²</div> <div>Оренбургская область, Оренбург, р-н Ленинский, мкр. Форштадт, ул. Чкалова, 15А На карте</div> <div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div>Пожаловаться</div> </div> <div>Нет фото</div> <div> <div>Площадь</div> <div>5,3 м²</div> </div> <div> <div>Парковка</div> <div>Подземная</div> </div> <div> <div>Тип</div> <div>Бокс</div> </div> </div> <div> <div>ПРОДАЕТСЯ ПОГРЕБ, 5.3 м2, Чкалова 15Б. Торг</div> <div>Отзыв о сайте</div> </div> <div> <div>25 000 Р</div> <div>Следить за изменением цены</div> <div>Предложите свою цену</div> <div>Например, 24 200</div> <div>Цена за метр</div> <div>Показать телефон</div> <div>Написать</div> <div> <div>АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ</div> <div>ID 12858317</div> </div> </div> </div> </div>
<p>Аналог 2</p>	<div> <div> <div>orenburg.cian.ru/sale/commercial/278787419/</div> <div> <div>РЕЖИМ РАБОТЫ ПО ПРАВИЛАМ РАБОТЫ БОКСОВ</div> <div>3 фото</div> </div> </div> <div> <div>25 000 Р</div> <div>Следить за изменением цены</div> <div>Предложите свою цену</div> <div>Например, 24 200</div> <div>Цена за метр 4 237 Р/м²</div> <div>Показать телефон</div> <div>Написать</div> <div> <div>АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ</div> <div>ID 96244156</div> </div> </div> <div> <div>площадь</div> <div>5,9 м²</div> <div>Парковка</div> <div>Подземная</div> <div>Тип</div> <div>Гараж</div> </div> <div> <div>продам погреб в кооперативе Дары осени на ул. Гагарина 55. оформлен в собственность. цена 25 т.р. торг. тел. 60 16 89.</div> </div> </div>
<p>Аналог 3</p>	<div> <div> <div>orenburg.cian.ru/sale/commercial/294687214/</div> <div> <div>3 фото</div> </div> </div> <div> <div>55 000 Р</div> <div>Следить за изменением цены</div> <div>Предложите свою цену</div> <div>Например, 53 300</div> <div>Цена за метр 8 871 Р/м²</div> <div>Показать телефон</div> <div>Написать</div> <div> <div>АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ</div> <div>ID 104660934</div> </div> </div> <div> <div>Площадь</div> <div>6,2 м²</div> <div>Парковка</div> <div>Подземная</div> <div>Тип</div> <div>Машинное место</div> </div> <div> <div>Продам погреб 2.04*3.03 в ПКС 66 по адресу: пер. Дальний 45/1. Площадь 6.2 кв.м. Право собственности зарегистрировано. Имеется стеллаж, свет, металлическая дверь. 56-44-0305003:2097</div> </div> </div>

Аналог 4

orenburg.cian.ru/sale/commercial/295644812/



3 фото

Площадь
6 м²

Тип
Бокс

Продается оформленный погреб по адресу: г.Оренбург, пер.Дальний,45.
Свет, полки, охрана.

40 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 6 667 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 73307936