

## **Решение об оценке имущества должника**

г. Челябинск

«13» ноября 2024 г.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 02.07.2024 г. по делу № А58-4834/2024 Остапенко Алена Андреевна (Устинова А.А., 24.04.1994 г. р., урож. город Мирный Мирнинский район Республика Саха (Якутия), СНИЛС 158-819-313 06, ИНН 143306564431, адрес регистрации: 678174, Респ. Саха /Якутия/, у. Мирнинский, г. Мирный, ул. Московская, д. 30, кв. 4) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества. 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:

**- Жилое помещение 72.9 кв.м., кадастровый номер 14:37:000303:593, 1/6 доля в праве, по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, г. Мирный, ул. 40 лет Октября, д. 11, кв. 33 совместная собственность с бывшим супругом - Остапенко Евгением Витальевичем.**

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:

## Объект оценки:

Жилое помещение 72.9 кв.м., кадастровый номер 14:37:000303:593, 1/6 доля в праве, по адресу: Республика Саха, у. Мирнинский, г. Мирный, ул. 40 лет Октября, д. 11, кв. 33 совместная собственность с бывшим супругом - Остапенко Евгением Витальевичем

**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 г. Мирный Республики Саха (Якутия), в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 13.11.2024 г.)

[https://www.avito.ru/saha\\_yakutiya\\_mirnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_724\\_m\\_69\\_et\\_4268709214](https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kvartiry/3-k_kvartira_724_m_69_et_4268709214)

3-к. квартира, 72,4 м², 6/9 эт. на продажу в Мирном | Купить квартиру | Авито

10 800 000 Р

100 000 Р за м²

Зачислено от 100 000 Р в час. Показать оплату

Позвоните через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес? Её продать?

Тут уместно?

Когда можно посмотреть?

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 72,4 м²

Площадь кухни: 7,8 м²

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Кухня: кухня, холодильник, посудомоечная машина

Рыночная цена

Показать продукты на торговой площадке

(дата формирования 13.11.2024 г.)

[https://www.avito.ru/saha\\_yakutiya\\_mirnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_753\\_m\\_29\\_et\\_3628500241](https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kvartiry/3-k_kvartira_753_m_29_et_3628500241)

3-к. квартира, 75,3 м², 2/9 эт. на продажу в Мирном | Купить квартиру | Авито

9 500 000 Р

126 162 Р за м²

Зачислено от 100 000 Р в час. Показать оплату

Позвоните через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес? Её продать?

Тут уместно?

Когда можно посмотреть?

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 75,3 м²

Площадь кухни: 12 м²

Жизель: ванная, туалет, кухня, коридор, прихожая

Стиральная машина: раздельная

Ремонт: косметический

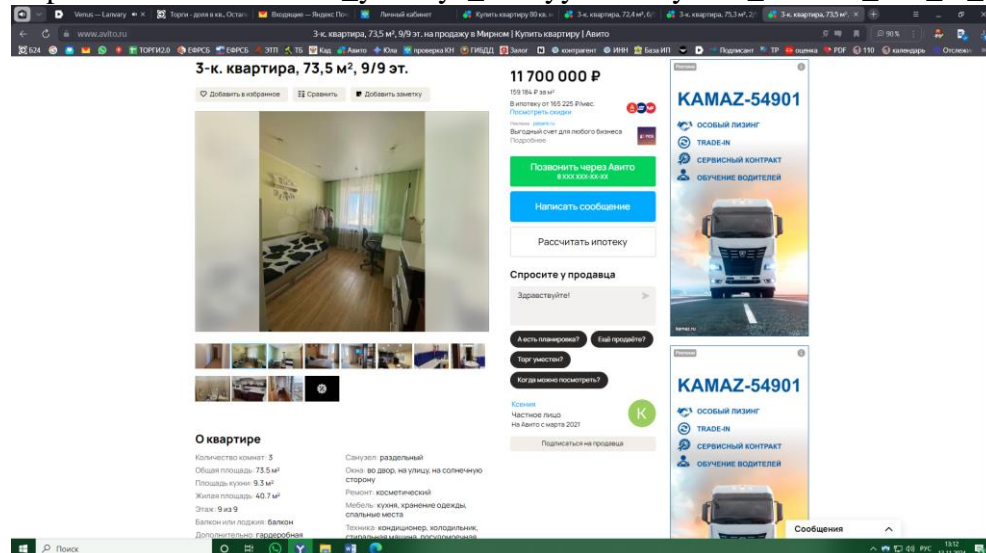
Мебель: кухня, холодильник, посудомоечная машина

Рыночная цена

Показать продукты на торговой площадке

(дата формирования 13.11.2024 г.)

[https://www.avito.ru/saha\\_yakutiya\\_mirnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_735\\_m\\_99\\_et\\_4115077739](https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kvartiry/3-k_kvartira_735_m_99_et_4115077739)



**Средняя стоимость кв.м.:**  
 $(149\ 171 + 126\ 162 + 159\ 184) / 3 = 144\ 839$  руб.

**Итоговая стоимость квартиры:**  
 $72.9 * 67\ 640 = 10\ 558\ 763$  руб.

**Корректировка на торг 5% = 10 030 825**

**Стоимость доли:**

$10\ 030\ 825 / 6 = 1\ 671\ 804$  руб.

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости квартиры, 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 **1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей**.

**Финансовый управляющий**

**Канафин М.Н.**