

Финансовый управляющий Огаревой Евгении Дмитриевны Тимофеев Олег Сергеевич

603000, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, а/я 154, тел.: 89960178409, эл. почта: timofeev.arbitr@gmail.com

Дата: 14 января 2025 г.

Место составления: г. Нижний Новгород

### Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Краснодарского края
Номер дела	A32-10673/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	23.05.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	23.05.2024 г.

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	001-5 от 19.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	5236/700/23 от 08.11.2023, действителен с 13.11.2023 г. по 12.11.2024 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО Страховой Дом "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ № 11437/700/24, действителен с 13.11.2024 г. по 12.11.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	603000, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, а/я 154

### Сведения о должнике

Ф.И.О.	Огарева Евгения Дмитриевна
Дата рождения	08.07.1959
Место рождения	пос. Лаишево Лаишевского р-на ТАССР
ИНН	231106556891
СНИЛС	003-159-322 02
Место жительства	регистрация по месту жительства: 350075, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Селезнева, д. 88/1, кв. 355

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.

### **Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объектов оценки**

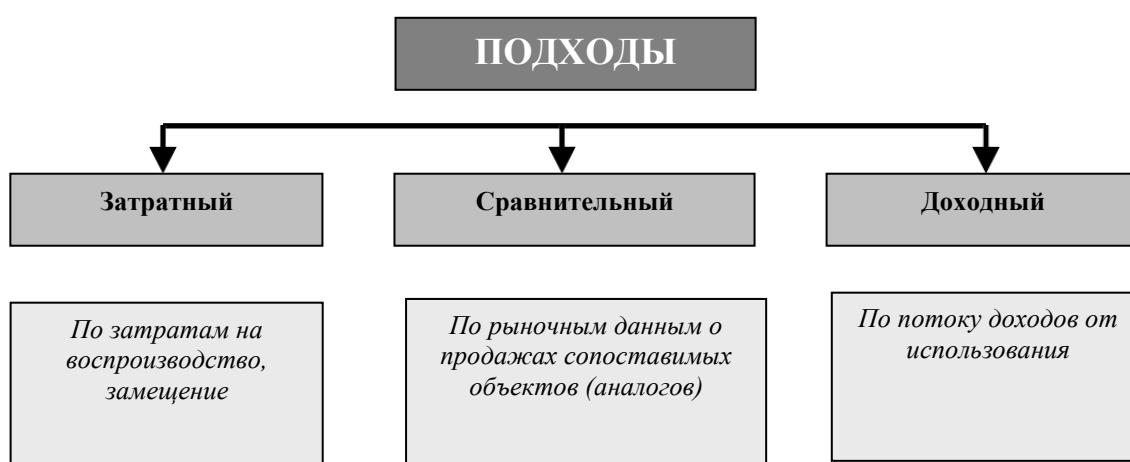
Определение рыночной стоимости объектов оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

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.



#### *Подходы к оценке*

**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 отчета для оценки рыночной стоимости объекта реализации, принадлежащего на праве собственности Огаревой Евгении Дмитриевны, применялся сравнительный подход.**

#### **Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Оценка объекта сравнительным подходом в общем случае включает в себя следующие задачи:

- Подбор объектов сравнения, изучение их характеристики и цены продажи(покупки);
- Определение поправок на качество оцениваемого и сопоставимого объектов;
- Оценка текущей стоимости объекта оценки;

*Объекты сравнения (сопоставимые объекты)*- недавно проданные или продаваемые в момент оценки объекты оценки, по своим важнейшим характеристикам идентичные оцениваемому объекту. Цена продажи, физическое, функциональные особенности сопоставимого объекта сравниваются с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, в результате чего рассчитывается его стоимость.

Процесс расчета сводится к тому, что в известные рыночные цены объектов аналогов вноситься процентные корректировки, учитывающие качественные отличия аналога и объекта оценки. Если аналог имеет относительно лучшую характеристику по оцениваемому параметру, в его рыночную цену вносится – отрицательная поправка, если относительно худшую характеристику вносится – положительная поправка. Результатом является расчетная величина стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами оценки.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже.

#### Характеристика объектов-аналогов для объекта недвижимости

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_4106721962?context=H4sIAAAA_AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_4106721962?context=H4sIAAAA_AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_3381380946?context=H4sIAAAA_AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_3381380946?context=H4sIAAAA_AAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_4254893079?context=H4sIAAAAAAA_A_wEfAOD_YToxOntzOjezOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_4254893079?context=H4sIAAAAAAA_A_wEfAOD_YToxOntzOjezOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Цена	1 465 000 рублей	1 600 000 рублей	1 350 000 рублей
Цена за сотку	366 250	400 000	337 500
Площадь	400 кв.м.	400 кв.м.	400 кв.м.
Местоположение	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, станица Елизаветинская, садовое товарищество Стекольщик, Вишнёвая ул.	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, станица Елизаветинская, садовое товарищество Кубань, Топольковая ул., 83	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, станица Елизаветинская, садовое товарищество Орбита, Вишнёвая ул., 58
Описание	Продаю участок 4 сотки садовое товарищество Стекольщик улица Вишнёвая 26. На участке сад. Электричество и вода по границе участка.	Земля использовалась под дачу, на территории есть постройка - деревянный дом около 10кв.м. Есть две сетевые воды - одна круглый год, вторая только в поливочный сезон. Сеть водопровода по участку - бак. Центральное электроснабжение с прямым договором. Канализации нет.	Ваша мечта о доме в тихом уголке - всего в шаговой доступности от комфорта! Продается участок в станице Елизаветинской: идеальное место для строительства дома вашей мечты! Что делает этот участок особенным? * Идеальная форма и ровная поверхность: готовый к строительству без дополнительных затрат на подготовку. * Широкий фасад (20 метров): возможность построить дом вашей мечты с просторной территорией вокруг.

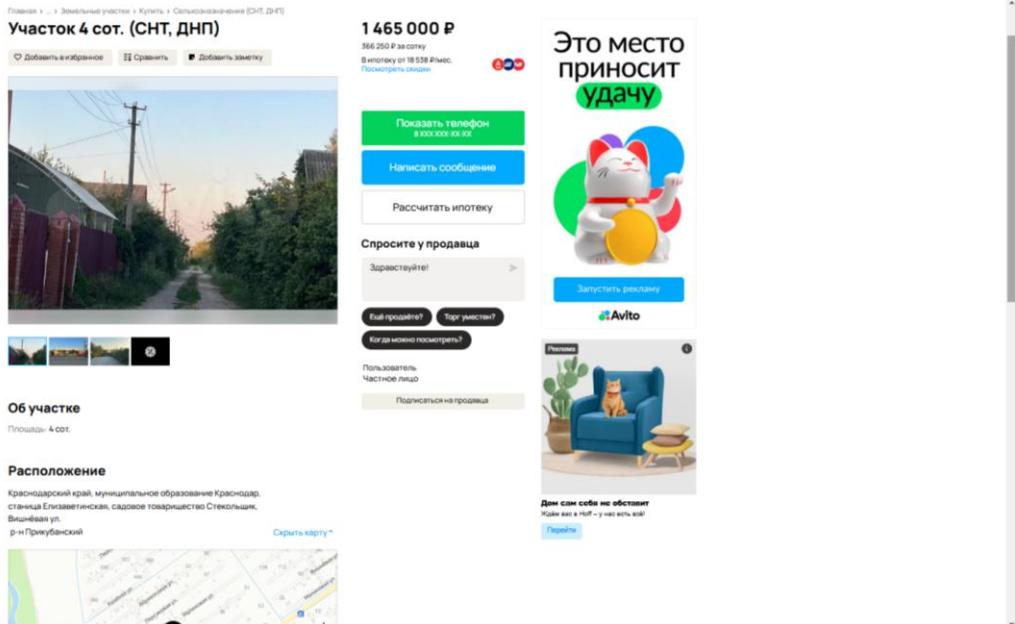
			<p><b>* Центральное электроснабжение.</b>  <b>* Шикарное место в близи от всей необходимой инфраструктуры: рядом остановки школьного и городского автобуса, магазины, школа, детский сад - все что нужно для комфортной жизни!</b></p>
--	--	--	--

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 14 января 2025г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
	<b>Итого: Земельный участок, для садоводства, кадастровый номер: 23:43:0133022:1001, площадь 398 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, с/т «Орбита», ул. Яблоневая, д. 366</b>	1 450 000

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### Приложения:



**Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)**

1 450 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

366 250 ₽ за сотку  
В итоге от 18 538 ₽/мес.  
Посмотреть скрин

Показать телефон ахахахахах  
Написать сообщение  
Рассчитать ипотеку  
Спросите у продавца  
Здравствуйте!  
Как продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?  
Пользователь Частное лицо  
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу Avito

Расселка  
Дом сам себя не обставил  
Какие часы в тиф - у нас есть все!

Перейти

[Главная](#) > [Земельные участки](#) > Купить > Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП)

### Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

1 600 000 ₽

400 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 19 098 ₽/мес.  
[Посмотреть онлайн](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

[Спросите у продавца](#)

Здравствуйте!

Есть продает? Торгуете?

Когда можно посмотреть?

Пользоваться  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

[Запустить рекламу](#)

Об участке

Площадь: 4 сот.

**Расположение**

Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, станица Елизаветинская, садовое товарищество Кубань, Тополковая ул., 83, р-н Прикубанская

[Скрыть карту](#)

[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Земельные участки](#) > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 4 сот. (ИЖС)

1 350 000 ₽

337 500 ₽ за сотку  
В ипотеку от 18 061 ₽/мес.  
[Посмотреть онлайн](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

[Спросите у продавца](#)

Здравствуйте!

Есть продает? Торгуете?

Когда можно посмотреть?

АИСС  
Агентство  
Надежный партнер | Рекомендовано

[Подписаться на продавца](#)

[Запустить рекламу](#)

Об участке

Площадь: 4 сот.

**Расположение**

Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, станица Елизаветинская, садовое товарищество Орбита, Вишневая ул., 58, р-н Прикубанская

[Скрыть карту](#)

**Финансовый управляющий  
Огаревой Евгении Дмитриевны**

**О.С. Тимофеев**

