

Решение об оценке стоимости имущества должника

Петракова Мария Анатольевна
(Ф.И.О. арбитражного управляющего)

Гражданин (физическое лицо) Филимонов Николай Михайлович
(категория, Ф.И.О. должника)

Дата и место рождения должника	18.04.1969 г.р., место рождения: пос. Солнечный, Кемеровского р-на, Кемеровской обл.
Ранее присвоенные фамилия, имя и отчество должника (при наличии)	-
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)	д. Старая Балахонка, Кемеровской области, ул. Верхняя, д. 9 В
Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	423400528482
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника	038-152-783-58
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (при наличии у должника статуса индивидуального предпринимателя)	-
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Кемеровской области
Номер дела о банкротстве	A27-5315/2025
Дата принятия судебного акта о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	16.04.2025
Дата утверждения финансового управляющего (резолютивная часть)	16.04.2025

Сведения о финансовом управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (указывается полное наименование)	Союз «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» (Союз СРО «ГАУ»)
Номер и дата регистрации саморегулируемой организации арбитражных управляющих 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 СК «Аскор»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Страховой полис № АУ 11982/2024/16 от 05.07.2024
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	650024, г. Кемерово, а/я 81 электронная почта: 89234946766@mail.ru

Согласно 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.

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.

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, в том числе: Сайт

Таким образом, из аналогов общедоступных источников следует:

АНАЛОГ 1 – 390 000,00 руб. (400 соток)

https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_3163209291?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5dmxraW5NZVhVSikydFRlIjt9IV7yNz8AAAA

975 руб. за сотку

АНАЛОГ 2 – 120 000,00 руб. (30 соток)

https://www.avito.ru/kemerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_snt_dnp_1556728105

4000 руб. за сотку

АНАЛОГ 3 – 400 000,00 руб. (100 соток)

<https://kemerovo.domclick.ru/pokupka/uchastka/kemerovskaya-oblast/kemerovskij-municipalnyj-okrug/poselok-shegllovskij/dachnyj>

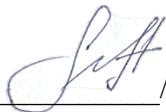
4000 руб. за сотку

Аналог 1+Аналог 2+Аналог 3 = $8\ 975/3=2\ 991,00$ руб. (рыночная стоимость за 1 сотку земли)

$2\ 991,00$ (1 сотка земли) x 400 (соток) = 1 196 400,00 руб.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника:

№ п/п	Наименование Лота	Цена
1	Земельный участок, кадастровый номер 42:04:0204002:53, площадь 40000 кв.м., Кемеровская обл, Кемеровский р-н, п. Солнечный, ФЕР	1 196 400 (один миллион сто девяносто шесть тысяч четыреста) рублей

 /Петракова М.А.