

**Решение
об оценке имущества гражданина**

Дата: «26» октября 2023 г.

Место составления: г. Оренбург

Ф.И.О. арбитражного управляющего: Миляков Денис Вячеславович

Наименование должника: Макеев Николай Петрович

ИНН: 561007403549

Категория должника: - физическое лицо, гражданин

Почтовый адрес должника: 460000, г. Оренбург, пос. Ростоши, ул. Лазурная 32

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Оренбургской области
Номер дела	А47-12044/2018
Дата принятия судебного акта о введении процедуры реализации имущества	Полный текст определения изготовлен 02.06.2020 г. Резолютивная часть определения объявлена 27.05.2020 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	02.06.2020г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	436
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Британский страховой дом»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор ОАУ № 1105/700/23 от 03.03.2023 г., срок действия договора – до 02.03.2024 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада»
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	-
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460051, г. Оренбург, пр. Гагарина 27/6, кв. 78

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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 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.

Финансовым управляющим проанализирована стоимость следующих объектов недвижимости:

1) Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 247,8 кв. м, инв. №53:401:002:000062480, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбург, пос. Ростоши, ул. Лазурная, дом № 32. Кадастровый номер 56:44:0202007:293;

2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение жилого дома, общая площадь 857 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, Оренбург, пос. Ростоши, ул. Лазурная, дом №32. Кадастровый номер 56:44:0201007:69.

24.08.2023 предоставлен доступ в объект недвижимости и произведен осмотр объекта с участием кадастрового инженера.

По результатам осмотра кадастровым инженером был подготовлен технический план от 05.10.2023. Согласно технического плана площадь жилого дома составляет 608 кв. м.¹

Однако, фактическая площадь объекта не зарегистрирована в органах кадастра и Росреестра.

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 avito.ru.:

https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_535_m_na_uchastke_111_sot.2431884223 - 34 790 000 руб. или 65 028 руб./кв. м;

https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_500_m_na_uchastke_12_sot.2628605761 - 29 700 000 руб. или 59 400 руб./кв. м;

https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_783_m_na_uchastke_10_sot.2633956646 - 46 000 000 руб. или 58 748 руб./кв. м

Таким образом, цена предложения жилого дома² с земельным участком составляет 61 059 руб./кв. м или 37 123 872 руб. за объект.

¹ Площадь внутренних помещений в соответствии с экспликацией к поэтажному плану жилого дома.

² Сегмент домов площадью более 500 кв. м.

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком, с учётом скидки на торг - 10% составляет 33 411 485 руб.

Для определения стоимости так же был проведен анализ цен на рынке недвижимости с использованием актуальных предложений о продаже земельных участков:

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_153sot._izhs_2521890764 - 7 800 000 руб. (5 098 руб./кв. м);

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot._izhs_2699725312 - 3 700 000 руб. (6491 руб./кв. м);

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_1964392059 - 3 500 000 руб. (5 833 руб./кв.м).

Средняя рыночная стоимость земельного участка составляет 5 807 руб./кв. м или 4 976 599 руб.

Таким образом, рыночная стоимость предметов залога составляет:


1) Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 247,8 кв. м., инв. №53:401:002:000062480, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбург, пос. Ростоши, ул. Лазурная, дом № 32. Кадастровый номер 56:44:0202007:293 – 28 434 886 руб.

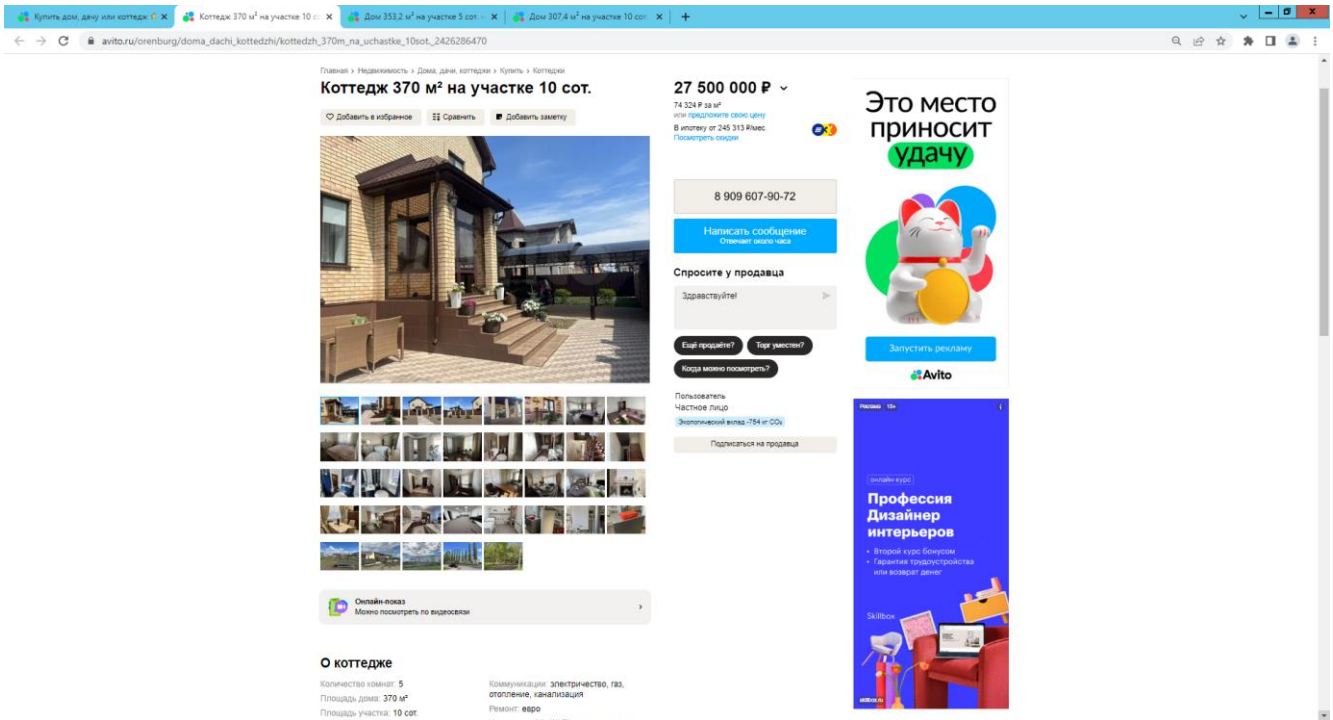
2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение жилого дома, общая площадь 857 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, Оренбург, пос. Ростоши, ул. Лазурная, дом №32. Кадастровый номер 56:44:0201007:69 – 4 976 599 руб.

Приложение:

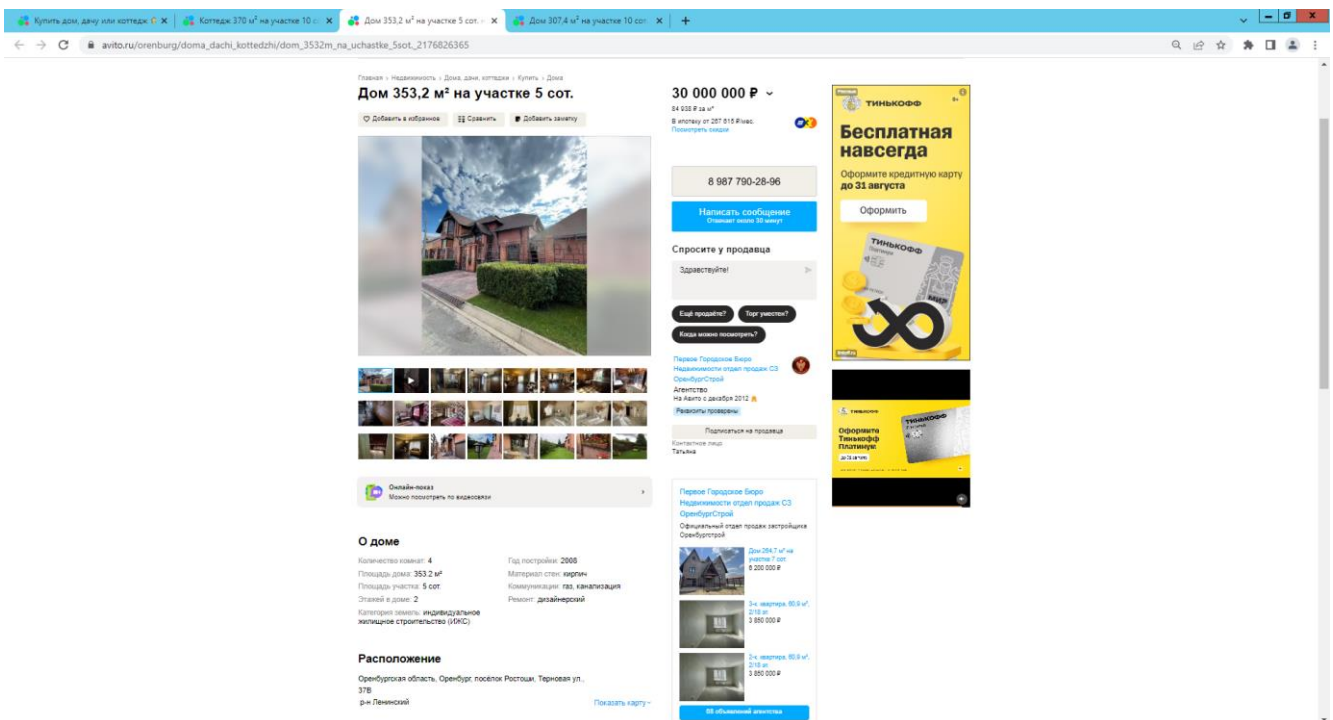
1. Копия технического плана здания.

Финансовый управляющий
должника Макеева Н.П.


Д.В. Миляков



<https://orenburg.ru/about/structure/319/?ysclid=ll25ce7bbe761957432> Нравится15:19



https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_3532m_na_uchastke_5sot._2176826365

Купить дом, дачу или коттедж

Коттедж 370 м² на участке 10 сот. Дом 353,2 м² на участке 5 сот. Дом 307,4 м² на участке 10 сот.

avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_3074m_na_uchastke_10sot_3458192565

Дом 307,4 м² на участке 10 сот.

25 000 000 Р

8 987 870-51-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Так же? Когда можно посмотреть?

АН "Тинькофф" Новое объявление

Активный день

Активность

На фото с ноября 2018

Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Марина

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

ТИНЬКОФФ

С КАСКО в Тинькофф Страховании

Оформить

О доме

Количество комнат: 7
Площадь дома: 307,4 м²
Площадь участка: 10 сот
Этажей в доме: 2
Дни отдыха: баня или сауна, бассейн
Категория объекта: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2013
Материал стен: кирпич
Санузлы: в доме, на улице

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Ремонт: дизайнерский
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: гараж
Земельные ресурсы: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека

https://www.avito.ru/orenburg/doma_dachi_kottedzhi/dom_3074m_na_uchastke_10sot_3458192565

Земельный участок

Купить земельный участок

Участок 5,7 сот. (ИЖС) на прощ. Участок 6 сот. (ИЖС) на прощ. Участок 15,3 сот. (ИЖС) на прощ.

avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot_izhs_2699725312

Участок 5,7 сот. (ИЖС)

3 700 000 Р

8 987 770-54-95

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Так же? Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

ТИНЬКОФФ

С ОСАГО в Тинькофф Страховании

Оформить

Об участке

Площадь: 5,7 сот.

Расположение

Оренбургская область, Оренбург, поселок Ростокин, Российская ул., 2/2
р-н Ленинский

Описание

Наибольший земельный участок - недорого, для строительства Вашего дома
Особое внимание обратите на прекрасное место расположения. ЦЕНТР второстепенная улица, нет интенсивного движения + подъезд и выезд с п. Ростокин одна минута от Ревенского шоссе
+ хорошие соседи
Коммуникации имеются: газ, вода, канализация, Асфальт! Инфраструктура развитая детский сад, школа, спортивный комплекс, шарьев и другие в шаговой доступности - всё обустроено.

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot_izhs_2699725312

Куплю земельный участок По... | Участок 5,7 сот. (ИЖС) на про... | Участок 6 сот. (ИЖС) на прода... | Участок 15,3 сот. (ИЖС) на про... | +

avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1964392059

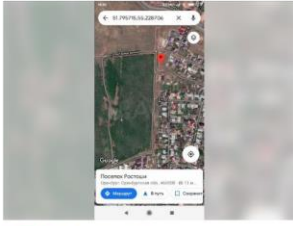
Для бизнеса | Бизнес | Помощь | Категории | Платить | Вход и регистрация | [Регистрация объявлений](#)

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Оренбург район

Помощь | Надежность | Земельные участки | Купить | Поискный (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



3 500 000 ₽
500 руб за сотку или по согласованию с продавцом
Почта: [avito](#)
Кредит от Банка Сбера | Подробнее

[Показать телефон](#)
8 987 200 00 00

[Написать сообщение](#)
Отправит 24 сообщения за час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Нет вопросов? | Когда можно позвонить?

Пользователь
Частное лицо
Закреплено 32 объявления
Экспертный вклад: 2882 и 500

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Оренбургская область, Оренбург, микрорайон Ростоши, р-н Ленинский | [Показать карту](#)

Описание
Участок с разрешением на строительство. Адрес присвоен. Электрчество, вода, газ на участке. По территории столбы для забора. Участок угловой. Угол парка ИЖС/ИЖС. 56 кв.м. 000/003/13/54.

№ 1964392059 | 28 июля в 12:40 | 3882 просмотра (≈10 секунд) | [Пожаловаться](#)

Тинькофф
Наш самый большой кредит

Хотите разрабатывать игры?

- Полная доступ к курсам
- Заработок возможен через 3 месяца
- Помощь в трудоустройстве

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_1964392059


Куплю земельный участок По... | Участок 5,7 сот. (ИЖС) на про... | Участок 6 сот. (ИЖС) на прода... | Участок 15,3 сот. (ИЖС) на про... | Куплю коммерческую недви... | +

avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_153sot_izhs_2521890764

Помощь | Надежность | Земельные участки | Купить | Поискный (ИЖС)

Участок 15,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



7 800 000 ₽
500 руб за сотку
Почта: [avito](#)
Кредит от Банка Сбера | Подробнее

[8 987 115-99-36](#)

[Написать сообщение](#)
Отправит 24 сообщения за час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Нет вопросов? | Когда можно позвонить?

Александр
Риелтор
На сайте с апреля 2018
Закреплено 34 объявления
Документы проверены
Экспертный вклад: 12100 и 500

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 15,3 сот.

Расположение
Оренбургская область, Оренбург, поселок Ростоши, Стенной пер., 18, р-н Ленинский | [Показать карту](#)

Описание
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в престижном коттеджном поселке РОСТОША №6
Если давно мечтаете прожить в доме на просторном участке в престижном поселке, то ВАМ стоит обратить внимание.
Участок назначения ИЖС, общей площадью 15,3 сот., полностью облагоустроен, по периметру со всех сторон установлен металлический забор. Большое разнообразие

Это место приносит удачу

Освойте разработку игр с нуля!

- МР по качеству обучения по версии Game Village
- Заработок возможен уже через 3 месяца
- Помощь в трудоустройстве

https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_153sot_izhs_2521890764