

Дата: 10 августа 2023 г.

Место составления: г. Челябинск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Челябинской области
Номер дела	A76-1106/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	11.04.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	11.04.2023 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0012 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	60/23/177/017448 от 10.03.2023, действителен с 15.03.2023 г. по 14.03.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454014, Челябинская область, Челябинск, Захаренко, 11В, 26

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Татарников Сергей Леонидович
Дата рождения	25.07.1969
Место рождения	с. Уйское Уйский р-н Челябинская обл.
ИНН	744100649231
СНИЛС	002-887-142 42
Место жительства	регистрация по месту жительства: 456488, Челябинская область, Уйский р-н, п. Вишневка, ул. Российская, 17

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.

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: Авито.ру

Объект № 1: Жилой дом, площадь 43.8 кв.м., назначение: Здание, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Уйский, с Нижнеусцеломово, ул Советская, дом 13, корпус А

Аналоги:

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 42 м² на участке 24 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

270 000 Р ▾

6 429 Р за м²

или [предложите свою цену](#)



Показать телефон
8 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 42 м²

Площадь участка: 24 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Ремонт: требует ремонта

Дом 52 м² на участке 100 сот.

450 000 Р ▾

8 654 Р за м²

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



Показать телефон

8 XXX XXX-XX-XX

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 52 м²

Площадь участка: 100 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: бревно

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество, отопление

Ремонт: требует ремонта

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 12 км

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



150 000 Р ▾

3 571 Р за м²

или предложите свою цену

Показать телефон

8 901 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 42 м²

Площадь участка: 33 сот.

Этажей в доме: 1

Санузел: на улице

Коммуникации: электричество

Ремонт: требует ремонта

Интернет и ТВ: телевидение

Дом 54 м² на участке 10 сот.

300 000 Р ▾

5 556 Р за м²
или предложите свою цену

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 54 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: бревно
Ремонт: требует ремонта

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена кв.м., руб.
Дом: Челябинская область, Уйский р-н., п. Вишневка	270 000,00	42,00	6 429,00
Дом: Челябинская область, Уйский р-н., п. Нижнеуцелемово	450 000,00	52,00	8 654,00
Дом: Челябинская область, Уйский р-н., п. Берёзовка	150 000,00	42,00	3 571,00
Дом: Челябинская область, Уйский р-н., п. Берёзовка	300 000,00	54,00	5 556,00

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. Жилого дома в Челябинская области Уйский р-н. в радиусе с. Нижнеуцелемово 10 км. от составляет:
 $(6\,429,00 + 8\,654,00 + 3\,571,00 + 5\,556,00) / 4 = 6\,052,00$ руб./кв.м.

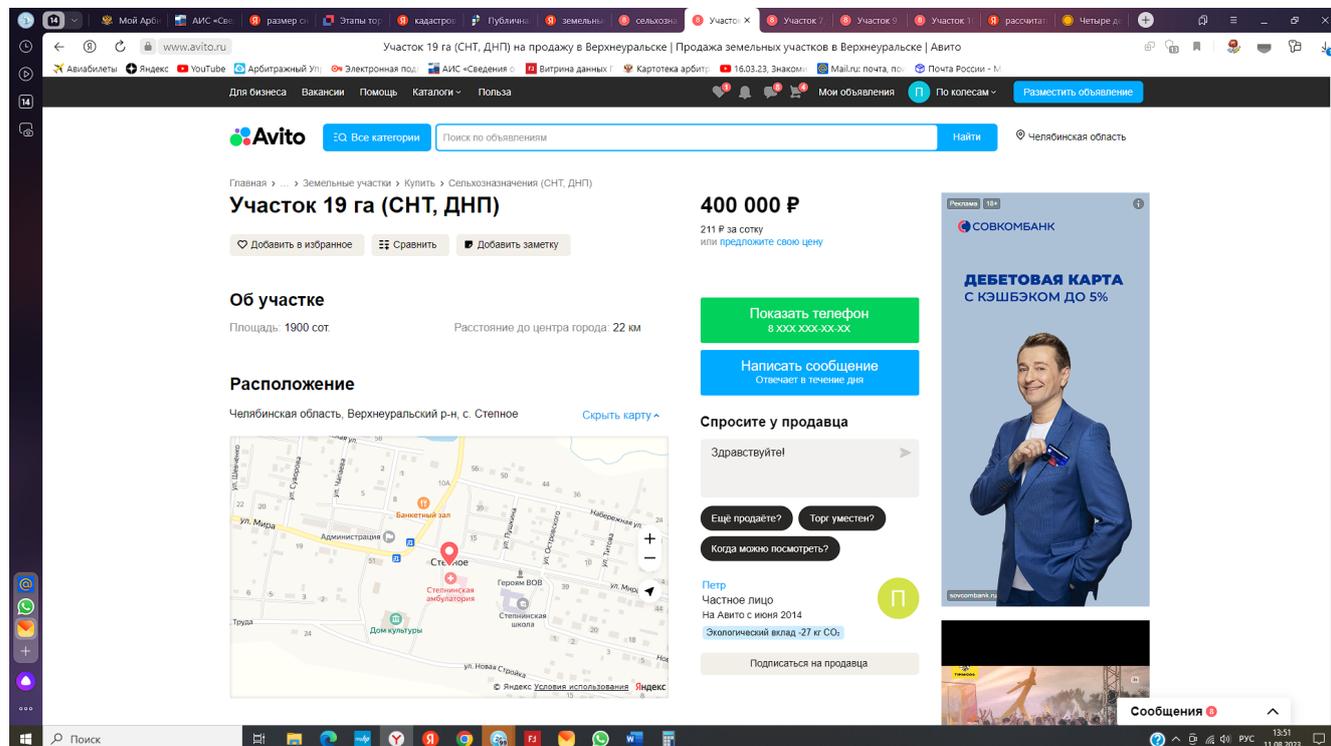
Общая площадь жилого дома (кадастровый номер: 74:22:4801001:496) составляет 43,8 кв.м.
Соответственно, $43,8 * 6\,052,00 = 265\,099,50$ руб.

Должник владеет 1/3 Доли жилого дома (кадастровый номер: 74:22:4801001:496), соответственно стоимость доли жилого помещения оценивается, следующим образом: $265\,099,50 / 3 = 88\,366,50$ рублей.

Учитывая выше произведенные расчеты, 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 90 000,00 рублей.

Объект № 2: Тип: Объект недвижимости Вид: Земельный участок Кадастровый номер: 74:22:0803003:123
 Кадастровый квартал: 74:22:0803003
 Адрес: примерно в 3350 м по направлению на юг от ориентира село, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Челябинская обл., Уйский район, с. Нижнеусцеломово
 Площадь уточненная: 212 000 кв. м
 Статус: Учтенный
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Аналоги для оценки:



Общая площадь земельного участка (кадастровый номер: 74:22:0803003:123) составляет 21,2 га = 2120 соток
 Соответственно, $2120 * 211,00 = 447\ 320,00$ руб.

Должник владеет 1/3 Доли земельного участка (кадастровый номер: 74:22:0803003:123), соответственно стоимость доли жилого помещения оценивается, следующим образом: $447\ 320,00 / 3 = 149\ 106,66$ рублей.

Должник владеет 1/9 Доли земельного участка (кадастровый номер: 74:22:0803003:123), соответственно стоимость доли жилого помещения оценивается, следующим образом: $447\ 320,00 / 9 = 49\ 702,22$ рублей.

Учитывая выше произведенные расчеты, 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:

- 1/3 доли земельного участка 149 106,66 рублей;
- 1/9 доли земельного участка 49 702,22 рублей.

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 10 августа 2023 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилой дом, площадь 43.8 кв.м., назначение: Здание, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Уйский, с Нижнеусцеломово, ул Советская, дом 13, корпус А, кадастровый (условный) номер: 74:22:4801001:496. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/3	90 000,00

	Земельный участок, площадь:800 кв. м., Россия, обл Челябинская, р-н Уйский, с Нижнеусцелемово, ул Советская, дом 13А. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/3	
2	Земельный участок, площадь 212000 кв.м., назначение: данные отсутствуют, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Уйский, с Нижнеусцелемово, кадастровый (условный) номер: 74:22:0803003:123 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/9	49 702,22
3	Земельный участок, площадь 212000 кв.м., назначение: данные отсутствуют, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, р-н Уйский, с Нижнеусцелемово, кадастровый (условный) номер: 74:22:0803003:123 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/3	149 106,66
Итого:		288 808,88

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».

Финансовый управляющий
Татарникова Сергея Леонидовича



В.Г. Перунков