

Ассоциация арбитражных управляющих «Арсенал»

Дата: 24 октября 2025 г.

Место составления: город Екатеринбург а/я 222

Решение об оценке имущества гражданина

| | |
|--|--|
| Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве | Арбитражный суд Еврейской автономной области |
| Номер дела | A16-2588/2025 |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства | 04.08.2025 г. |
| Дата назначения арбитражного управляющего | 04.08.2025 г. |

Сведения об арбитражном управляющем

| | |
|--|--|
| Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий | Ассоциация арбитражных управляющих «Арсенал» |
| Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих | 010 от 19.02.2003 |
| 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 | ОАУ №10451/700/24 от 01.08.2024, действителен с 26.09.2024 г. по 25.09.2025 г. |
| 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 | ОАУ №18137/700/25 от 04.08.2025, действителен с 26.09.2025 г. по 25.09.2026 г. |
| Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему | 620141, Екатеринбург, а/я 222 |

Сведения о должнике

| | |
|------------------|---|
| Ф.И.О. | Михалёва Валентина Ивановна |
| Дата рождения | 02.01.1962 |
| Место рождения | с. Ушман Хабаровского края |
| ИНН | 790202344314 |
| СНИЛС | 028-249-826 73 |
| Место жительства | регистрация по месту жительства: 679146, Еврейская автономная область, село Радде, ул Днепропетровская, д 4, кв 1 |

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.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

Аналогов имущества со схожими характеристиками в сети интернет не найдено, в связи с чем для оценки недвижимого имущества используется кадастровая стоимость с учетом округления.

Лот №1: Земельный участок, площадь 150360 +/- 3392.93 кв.м., назначение: Земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местонахождение): Россия, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, р-н Облученский, земельные доли бывшего совхоза Раддевский, кадастровый (условный) номер: 79:05:2200005:199, вид собственности: индивидуальная.

Дата государственной регистрации: 25.08.2017

Номер государственной регистрации: 79:05:2200005:199-79/001/2017-1

Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для производственной сельскохозяйственной деятельности

Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Запрещение регистрации № 79:05:2200005:199-79/009/2025-1 от 15.01.2025г.

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рейтинг за 2023 год Федресурса <https://fedresurs.ru/news/3055c906-8f4b-4dd4-87e0-69872fc2594e>)

1. К-во лотов — 253 821

2. К-во лотов по типам

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 157405 ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 3746 ОП-открытое публичное предложение - 90708

ЗП-закрытое публичное предложение -1962

6. Кол-во лотов в сост-ся торгах — 18089 (7,13 %)

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 15751 (10,00%) ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 19 (0,51 %)

ОП-открытое публичное предложение - 52583 (57,97 %) ЗП-закрытое публичное предложение -565 (28,80 %)

8. Изменение цены

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс «+» 49,89 % ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс «+» 18,89 % ОП-открытое публичное предложение «-» 63,45

ЗП-закрытое публичное предложение «-» 53,49

9. Стоимость реализованного (млрд.руб.)

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 64325,12 ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 86,79 ОП-открытое публичное предложение - 144516,39

ЗП-закрытое публичное предложение -3511,89

Торги в ходе аукциона / конкурса (первые и вторые торги) в более чем 90% случаев признаются несостоявшимися, реализовать имущество должников удастся в ходе публичного предложения (третьи торги) со снижением цены на 73,45 % (ОП снижение 63,45 %, ЗП снижение 53,49 % во внимание не принимается ввиду соотношения по количеству состоявшиеся торгов 1 к 100, то есть на каждые 100 торгов ОП приходится 1 ЗП), это уже после ее снижения на 10% на повторных торгах).

Расчет доли стоимости в общем объеме успешных торгов: Аукцион $64325,12 / (64325,12 + 144516,39) = 0,3080$

Публичное предложение $144516,39 / (64325,12 + 144516,39) = 0,6920$

Расчет среднего дисконта к начальной цене до достижения цены продажи на успешных торгах

$0,3080 * 49,89\% = 15,3661\%$

$0,6920 * -63,45\% = -43,9074\%$

$= -28,54\%$

Итого 28,54 %]

Рынок реализации имущества должников – банкротов привлекает интересантов только на стадии снижения цены лота. Некорректное определение начальной цены продажи без поправки на форму торгов, увеличенный срок экспозиции объекта, не типичную для данного вида активов, влечет дополнительные расходы на публикации ЕФРСБ, Фабрикант, хранение имущества.

Таким образом, коэффициент на иные условия продажи составляет 0,71 (100- 28,54=71,45).

Начальная цена реализации: 487 873 руб.

Аналогов со схожими характеристиками в сети интернет не найдено, в связи с чем для оценки земельного участка используется кадастровая стоимость с учетом округления.

Кадастровая стоимость земельного участка согласно Фонду данных государственной кадастровой оценки на последнюю дату определения – 01.01.2022г. равна 687 145, 20 рублей.

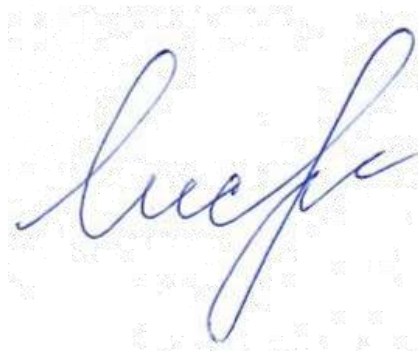
| | |
|---|-------------------|
| Наименование | Земельный участок |
| Кадастровый номер (зем. участок) | 79:05:2200005:199 |
| Кадастровая стоимость (зем. участок) | 687 145, 20 руб. |
| Коэффициент на иные условия продажи | 0,71 |
| Начальная цена продажи земельного участка (с учетом округления) | 487 873 руб. |

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:

1. Подтверждение отсутствия аналогов земельных участков;
2. Сведения о кадастровой стоимости земельных участках из Фонда данных государственной кадастровой оценки.

**Финансовый управляющий
Михалёвой Валентины Ивановны**



А.А. Лисичкин