

Дата: 15 февраля 2025 г.

Место составления: Краснодар

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Краснодарского края
Номер дела	A32-7671/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	16.05.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	16.05.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих «Современные банкротные решения»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0051
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Arbitr-3980975400-56830 от 15.08.2023 г., действителен с 31.08.2023 г. по 30.08.2024 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Дополнительное соглашение №1 от 30.07.2024 г. к договору страхования ответственности арбитражного управляющего №Arbitr-3980975400-56830 от 15.08.2023 г., действителен с 31.08.2024 г. по 30.08.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	350002, Краснодарский край, г. Краснодар, а/я 5786

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Матвеева Наталья Витальевна (ранее присвоенная фамилия - Седунова)
Дата рождения	02.02.1980
Место рождения	г. Чита
ИНН	753400320509
СНИЛС	131-578-603 57
Место жительства	регистрация по месту жительства: 353230, Краснодарский край, Северский р-н, пгт Ильский, ул Крестьянская, 27

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 земельного участка 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: <https://www.avito.ru/>.

При проведении оценки жилого дома финансовый управляющий использовал ресурс «Публичная кадастровая карта», а именно данные о кадастровой стоимости объекта https://nspd.gov.ru/map?zoom=13.216546969508661&coordinate_x=12638529.220833784&coordinate_y=6805229.141774517&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true, т.к. объекты-аналоги из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: <https://www.avito.ru/>, отсутствовали.

Удельный показатель кадастровой стоимости жилого здания 13 132,5 руб./ кв. м.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 15 февраля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1142 +/- 12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Аянская, дом 35, кадастровый (условный) номер: 75:32:021004:15, и находящийся на нем Жилой дом, кадастровый № 75:32:021004:19, 83,9 кв.м., адрес: Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Аянская, дом 35. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/7.	318 000,00
Итого:		318 000,00

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 при оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
-------	-----------------	--------------------

1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 27.05.2024г. № КУВИ-001/2024-141193872.
2	Рыночная информация	<p>На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.</p> <p>На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.</p>

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

*Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:
Федеральные законы:*

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998.

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых при оценке и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

Объект оценки: Земельный участок, площадь 1142 +/- 12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Аянская, дом 35, кадастровый (условный) номер: 75:32:021004:15, и находящийся на нем Жилой дом, кадастровый № 75:32:021004:19, 83,9 кв.м., адрес: Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Аянская, дом 35. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/7.



ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с «Федеральными стандартами», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является то, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщиками был проанализирован рынок земельных участков Российской Федерации. Поиск аналогов осуществлялся по следующим критериям:

- площадь;
- целевое использование объекта;
- территориальное местоположение объекта.

На сегодняшний день сравнительный подход является основным подходом, дающим реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Расчет стоимости представлен в виде таблицы.

Сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Исходя из определенного интервала наиболее вероятной цены предложения, выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи на дату проведения исследования, при этом время продажи земельного участка выбиралось без учета отклонения от даты исследования.

№	Наименование объекта	Объект/сотки	Цена в руб. предложения за сотку	Цена всего участка	Поправка на уторговывание, %	Место нахождения	Источник
1	Аналог	Участок 10,5 сот. (ИЖС)	114 286	1 200 000	15	Забайкальский край, Чита, ул. Каменушка р-н Ингодинский	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._izhs_7435478267?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJvQVJM_WUgwcGZYWG41WmtkIjt953ZTSj8AAAA
2	Аналог	Участок 10 сот. (ИЖС)	130 000	1 300 000	15	Забайкальский край, Чита, ул. Каменушка р-н Ингодинский	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4715565818?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YTo

							xOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9 yaXR5IjtiOjA7f QseF2QfAAAA
3	Аналог	Участок 11 сот. (ИЖС)	116 364	1 280 000	15	Забайкальский край, Чита, ДНТ Звезда, Виноградная ул., 16, р-н Ингодинский	https://www.avito.ru/chita/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7649813358?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToYOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9 yaXR5IjtiOjE7c zoxOiJ4IjtzOjE 2OiJzUHZzb3Z 6TXJFV0Q3M0 Vrljt9OeayPD8 AAAA
	Средняя цена за сотку		120 200				
	Средняя цена с учетом уторговывания		102 200				
Стоимость объекта оценки: 1 124 200 руб.							
Стоимость 1/7 доли объекта оценки: 160 600 руб.							

Правовой статус одинаков по сравнимым объектам. Для сравнения брались предложения о продаже земельных участков на дату оценки. При этом вводились корректировки, в зависимости от технических характеристик аналогов:

1. Поправка на уторговывание – в результате анализа предложений выявлено, что продавцы в среднем готовы снизить стоимость в пределах 15%;
2. На Земельном участке расположен Жилой дом 1950 года постройки. Жилой дом имеет кадастровый номер, однако право собственности в ЕГРН не зарегистрировано. Согласно п. 5 ст. 3 Земельного Кодекса РФ одним из принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Также, финансовым управляющим была определена стоимость жилого здания на основании кадастровых данных:

Наименование - Жилой дом. Площадь общая - 83,9 кв. м. Кадастровая стоимость - 1 101 816,75 руб.

Поскольку жилой дом находится в долевой собственности, стоимость 1/7 доли объекта оценки, принадлежавшая должнику составляет 157 400 руб.

Финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 15 февраля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1142 +/- 12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Аянская, дом 35, кадастровый (условный) номер: 75:32:021004:15, и находящийся на нем Жилой дом, кадастровый № 75:32:021004:19, 83,9 кв.м., адрес: Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Аянская,	318 000,00

дом 35. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/7.	
Итого:	318 000,00

Приложения:

1. Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.
2. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации прав

27.05.2024г.

№ КУВИ-001/2024-141193872

На основании запроса от 24.05.2024, поступившего на рассмотрение 24.05.2024, сообщаем, что правообладателю Матвеева Наталья Витальевна; дата рождения: 02.02.1980; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 7603 № 781321 от 07.02.2003 выдан: ОВД ИНГОДИНСКОГО РАЙОНА Г. ЧИТЫ; СНИЛС: 131-578-603 57; адрес места жительства или места пребывания: 353230, Краснодарский край, р-н. Северский, пгт. Ильский, ул. Крестьянская, д. 27; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Седунова Наталья Витальевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: ., в период с 01.01.2021 по 24.05.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	23:26:0503011:154
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Адрес:	Краснодарский край, р-н. Северский, пгт. Ильский, ул. Крестьянская, д. 27
		Площадь:	607 +/- 9
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4 1/4
		дата государственной регистрации:	16.02.2018
		номер государственной регистрации:	23:26:0503011:154-23/017/2018-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.02.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	23:26:0503011:154-23/265/2023-7
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:26:0503011:157
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Краснодарский край, Северский р-н, пгт Ильский, ул. Крестьянская, д. 27
		Площадь:	61.9

	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4 1/4
		дата государственной регистрации:	16.02.2018
		номер государственной регистрации:	23:26:0503011:157-23/017/2018-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 15.02.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	23:26:0503011:157-23/265/2023-7
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	75:32:021004:15
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения жилого дома индивидуальной жилой застройки
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Забайкальский край, г. Чита, ул. Аянская, дом 35.
		Площадь:	1142 +/- 12
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/7
		дата государственной регистрации:	01.07.2011
		номер государственной регистрации:	75-75-01/142/2011-139
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка на территории города Читы, государственная собственность на который не разграничена, № 2123, выдан 20.05.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	75:32:021004:15-75/116/2023-15
4	Получатель выписки		Бикмашева Елена Витальевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Здание: 75:32:021004:19

Без координат границ



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	26.11.2011
Кадастровый номер	75:32:021004:19
Кадастровый квартал	75:32:021004
Адрес	Забайкальский край, городской округ город Чита, город Чита, улица Аянская, дом 35
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Площадь общая	83,9 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 101 816,75 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	13 132,5 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1



**Финансовый управляющий
Матвеевой Натальи Витальевны**

Е.В. Бикмашева