

**Финансовый управляющий Парницкой Светланы Викторовны  
Стародубкин Андрей Викторович**

---

214031, г. Смоленск, ул. Бабушкина, 1Е, тел.: (4812)31-10-99, факс: (4812)31-33-13, domino103@yandex.ru

**Арбитражный суд Смоленской области  
214001 г. Смоленск, ул. Б. Советская, д 30/11**

**Судья: Баусова Е.А.  
Дело № А62-9943/2022**

**ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА  
гражданки  
Парницкой Светланы Викторовны**

Выполнил финансовый управляющий  
Стародубкин А.В.

**Смоленск  
2025 г.**

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

- 1. Решение финансового управляющего о проведении оценки имущества гражданина, включенного в конкурсную массу**
- 2. Официальная информация**
- 3. Сведения о должнике**
- 4. Имущество должника, включаемое в конкурсную массу**
- 5. Оценка имущества должника, включенного в конкурсную массу**

## 1. Решение финансового управляющего о проведении оценки имущества гражданина, включенного в конкурсную массу

В соответствии с п.2 ст. 213.26 ФЗ РФ «О несостоятельности (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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

**На основании вышеизложенного и в соответствии с п.2 ст. 213.26 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» финансовый управляющий Стародубкин А.В. решил провести оценку имущества должника, которое включено в конкурсную массу.**

**Цель оценки:** определение стоимости имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

**Метод оценки:** метод сравнения (метод сравнительных продаж).

## 2. ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дата и место проведения оценки	03.03.2025 214031, г. Смоленск, ул. Бабушкина, 1Е
ФИО арбитражного управляющего	Стародубкин Андрей Викторович
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального Федерального округа
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 6154
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «МСГ» 119002, г. Москва, пер. Сивцев Вражек, д. 29/16, эт. 1, пом. III, ком. 4А, 4Б
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор обязательного страхования ответственности арбитражного управляющего № 60/24/177/022121 от «20» февраля 2024 года (с 29.02.2024 по 28.02.2025)
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве, № дела	А62-9943/2022
Дата и номер судебного акта о введении в отношении должника процедуры банкротства реализации	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 17.06.2024 по делу № А62-9943/2022
Дата и номер судебного акта об утверждении финансового управляющего	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 17.06.2024 по делу № А62-9943/2022

## 3. СВЕДЕНИЯ О ДОЛЖНИКЕ

1. Ф.И.О. должника: **Парницкая Светлана Викторовна**
2. Дата рождения должника: 05.12.1962
3. Место рождения должника: Смоленская обл., Кардымовский район, пос.Кардымово
4. ИНН должника: 672900541977
5. СНИЛС должника: 047 821 256 64
6. Место жительства должника: ул. Фрунзе, д. 66, кв.18, г. Смоленск, Смоленская область, до 18.08.2027 по адресу: ул. Цветочная, д. 58, д. Щеченки, Смоленский район, Смоленская область
7. Семейное положение: вдова

#### 4. ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА, ВКЛЮЧАЕМОЕ В КОНКУРСНУЮ МАССУ

п. 1 ст. 213.25 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введения реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Руководствуясь ст. 213.25 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», финансовый управляющий Парницкой Светланы Викторовны – Стародубкин Андрей Викторович принял решение о включении в конкурсную массу и проведение оценки следующего имущества должника:

№ п/п	Наименование объекта оценки, краткая характеристика	Рыночная стоимость (руб.)
1.	<b>3/5 доли жилого дома</b> общей пл. 250 кв.м Кадастровый номер 67:18:3000101:318, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 67:18:3000101:142 Адрес (местоположение) Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Смоленский, д. Щеченки, ул. Энергетиков, д. 4 Кадастровая стоимость (руб.) 3 332 419,46 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Запрещение регистрации	<b><u>9 198 000,00</u></b>
2	<b>½ доли земельного участка</b> с кадастровым № 67:18:3000101:142 Адрес (местоположение) Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Смоленский, д. Щеченки, ул. Энергетиков, д. 4 Кадастровая стоимость (руб.) 442537,98 руб.	

#### 5. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА, ВКЛЮЧЕННОГО В КОНКУРСНУЮ МАССУ, МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ

Оценка имущества должника, включенного в конкурсную массу, проводилась финансовым управляющим методом сравнительных продаж. Оценка рассчитывается исходя из рыночных цен на подобное или идентичный объект. Для проведения анализа используются актуальные предложения о продаже или недавно совершенные сделки.

Для проведения оценки, в связи с отсутствием утвержденных соответствующими органами методических нормативных документов для финансовых управляющих, были использованы Методические рекомендации по организации работы по оценке арестованного имущества, утвержденные Директором Федеральной службы судебных приставов от 24 июля 2013 года № 01-9.

## 5.1. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

### Характеристики имущества

№	Наименование	Характеристики	Примечание
1.	Наименование	3/5 доли жилого дома	
2.	Место нахождения	Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Смоленский, д. Щеченки, ул. Энергетиков, 4	
3.	Кадастровый №	67:18:3000101:318	
4.	Площадь	Общая 205 кв.м, в т.ч. жилая 81,3 кв.м	

№	Наименование	Характеристики	Примечание
1.	Наименование	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2	
2.	Место нахождения	Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Смоленский, д. Щеченки, ул. Энергетиков, 4	
3.	Кадастровый №	67:18:3000101:142	
4.	Площадь	1500 кв.м	
5.	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для индивидуального жилищного строительства	

### Таблица сравнительных аналогов

Характеризую щие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
Объект	Жилой дом 2-эт.	Жилой дом, 2-эт. <a href="https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_2087_m_na_uchastke_18_sot.4317386228?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbF">https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_2087_m_na_uchastke_18_sot.4317386228?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbF</a>	Жилой дом 2-эт. <a href="https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_214_m_na_uchastke_14_sot.4245844244?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbF">https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/dom_214_m_na_uchastke_14_sot.4245844244?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbF</a>	Жилой дом 2-эт. <a href="https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2249_m_na_uchastke_18_sot.4438322002?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBva">https://www.avito.ru/smolensk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2249_m_na_uchastke_18_sot.4438322002?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBva</a>



	водостоком. Покрытие кровли из металлочерепицы			
Коммуникации	Жилой дом подключен к централизованной системе электроснабжения, газоснабжения. Водоснабжение от скважины, канализация септик. Отопление от индивидуального газового котла. Вентиляция приточно-вытяжная и естественная, через оконные проемы. Также, в доме имеется печь и камин. В подвале устроен санитарный узел с установкой санитарных приборов - унитаза, ванны, умывальника.	Санузел: в доме Ремонт: требует ремонта Электричество: есть Водоснабжение: центральное Газ: по границе участка Канализация: септик	Санузел: в доме Ремонт: косметический Электричество: есть Отопление: другое Водоснабжение: центральное Газ: в доме Канализация: септик	Санузел: в доме Ремонт: косметический Электричество: есть Отопление: другое Водоснабжение: центральное Газ: в доме Канализация: септик
Кол-во комнат	Жилой дом двухэтажной, с подвалом под частью дома, к жилому дому пристроена крытое крыльцо. На первом этаже жилого дома расположена кухня, жилые комнаты, холл, гараж. На втором этаже расположены жилые	5 комнат <b>1 й этаж:</b> 1. Коридор - 11,4 м.кв. 2. Гостиная - 24,6 м.кв. 3. Столовая - 25,8 м.кв. 4. Кухня - 28,4 м.кв. 5. Санузел - 5,5 м.кв. 6. Бойлерная - 4,5 м.кв. <b>2 й этаж:</b> 1. Коридор - 6,2 м.кв.	Количество комнат: 6	На первом этаже находится три спальни и большая гостиная. Есть мансардный этаж, который требует ремонта. Санузел отдельный в плитке. Окна пластиковые.  Имеется цокольный отапливаемый этаж, где находится гараж и подсобное помещение.  На участке имеется баня,

	комнаты, холл и крытая веранда. С одной из жилых комнат имеется выход на открытую веранду. В помещении гаража имеется лаз в подполье, которое расположено под помещением гаража. На втором этаже данных помещений была устроена крытая веранда с панорамным остеклением	2. Санузел - 7.7 м.кв. 3. Гардеробная - 12,4 м.кв. 4. Спальня - 25,1 м.кв. 5. Спальня - 26.6 м.кв. 6. Спальня - 17,3 м.кв.		хозпостройки, птичник. Красивый ландшафтный дизайн, плодово-ягодные кустарники и деревья. Много роз, два парника
Описание местоположения объекта	Рельеф местности, на котором расположен жилой дом, достаточно спокойный, без резких перепадов высот. Дом расположен в зоне жилой малоэтажной застройки - Ж-4. Въезд на территорию участка осуществляется с существующего грунтового проезда, который, в свою очередь, имеет выезд на автомобильную дорогу местного значения	Площадь участка 18 сот. Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  До центра города 7 минут на машине. Круглогодичный подъезд к дому	Площадь участка 14 сот. Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  Оба дома имеют удобный подъездной путь.	Площадь участка 18 сот. Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  Дом на 400 метров от реки Днепр  Дом находится в 3 минутах ходьбы от конечной остановки маршрутки и 20 минут до улицы Багратиона.
<b>Цена, руб.</b>	Объекта - 15 330 000,00  <b><u>3/5 доли</u></b>	<b>16 000 000,00</b> 76 665 Р за м <sup>2</sup>	<b>15 500 000,00</b> 72 430 Р за м <sup>2</sup>	<b>14 490 000,00</b> 64 429 Р за м <sup>2</sup>

	<u>объекта -</u> <b>9 198 000,00</b>			
--	---	--	--	--

**ВЫВОД:** Учитывая данные таблицы сравнительных аналогов, выбираем наиболее вероятную цену реализации объекта и земельного участка: 15 330 000,00 рублей). Принимаем вероятную цену реализации **3/5 доли объекта и 1/2 земельного участка - 9 198 000,00 руб.**

**Приложения:**

1. Скриншоты интернет-страниц объектов сравнения.....3л.
2. Фотографии объекта оценки.....1 л
3. Документы на объект оценки.....4 л

**Финансовый управляющий**



**А.В. Стародубкин**

Объект сравнения №1



**Объект сравнения №2**



**Объект сравнения №3**



Фотографии объекта оценки





**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.03.2024, поступившего на рассмотрение 11.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

11.03.2024г. № КУВИ-001/2024-70372356	
Кадастровый номер:	67:18:3000101:318

Номер кадастрового квартала:	67:18:3000101		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Смоленский, д. Щеченки, ул. Строителей, д. 37		
Площадь, м2:	данные отсутствуют		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	78		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	131.3	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	жилое		
Кадастровая стоимость, руб.:	3332419.46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Парницкая Светлана Викторовна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
11.03.2024г. № КУВИ-001/2024-70372356			
Кадастровый номер:		67:18:3000101:318	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.03.2023 14:35:33	
	номер государственной регистрации:	67:18:3000101:318-67/061/2023-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение Смоленского районного суда Смоленской области о принятии мер по обеспечению иска, выдан 17.02.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Объект незавершенного строительства

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 3

11.03.2024г. № КУВИ-001/2024-70372356

Кадастровый номер:

67:18:3000101:318

	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия