

Финансовый управляющий Горбачевой Ирины Владимировны Теклёв Александр Руфаилович

634006, г. Томск, ул. Транспортная, 7, -164, тел.: +79234113982, эл. почта: teklevs@mail.ru

Дата: 28 октября 2025 г.

Место составления: г.Томск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Томской области
Номер дела	A67-4451/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	24.06.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	24.06.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация "Центральное агентство арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0036 от 05.12.2011
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «МСГ»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ 60/24/177/024909 от 01.10.2024, действителен с 08.10.2024 г. по 07.10.2025 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО СК «АСКОР»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	АУ 16759/2025/25/1 от 03.10.2025, действителен с 08.10.2025 г. по 07.10.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	634006, г. Томск, ул. Транспортная, 7, -164

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Горбачева Ирина Владимировна
Дата рождения	31.12.1981
Место рождения	с. Кафтанчиково Томского р-на Томской обл.
ИНН	701407198725
СНИЛС	136-818-739 95
Место жительства	регистрация по месту жительства: 634521, Томская область, Томский р-н, д. Барабинка, Садовый пер, д. 11, 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. 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.

Для оценки приняты два объекта, подлежащие реализации:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта
1	Земельный участок, площадь 500 +/- 7.83 кв.м., назначение: данные отсутствуют, адрес (местонахождение): Россия, обл Томская, р-н Зырянский, с Цыганово, ул Чапаева, кадастровый (условный) номер: 70:05:0100025:517. Стоимость определена на основании кадастровой стоимости земли., вид собственности: индивидуальная.
2	Легковой автомобиль, марка: ФОРД, модель: ФОКУС, год изготовления: 2007, цвет: Черный, VIN: X9F4XXEED47D71140, ПТС: 70PH 862239, г/н: C434TH70, изготовитель (страна): РФ, модель двигателя: НЦВИ 7B71140, тип двигателя: бенз, мощность двигателя, л. с. (кВт): 100, рабочий объем двигателя, куб. см: 1596, кузов №: X9F4XXEED47D71140, экологический класс: 3, разрешенная максимальная масса 1750 кг, масса без нагрузки 1270 кг, вид собственности: индивидуальная.

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.

Оценка земельного участка:

В связи с отсутствием сформированных рыночных цен на земельные участки, рядом с земельным участком должника, наличием различных не всегда прогнозируемых факторов, влияющих на стоимость участка, а также с учётом обеспечения привлекательности цены участка для потенциального круга покупателей, базовая стоимость земельного участка принята в размере кадастровой стоимости участка. Кадастровая стоимость оцениваемого участка составляет 32 515 (тридцать две тысячи пятьсот пятнадцать) рублей. (приложение 1)

В качестве поправочного коэффициента полагаю возможным применить понижающий коэффициент в виде 20% от начальной цены для привлечения максимально возможного круга покупателей. Так как покупка в рамках 127-ФЗ обусловлена необходимостью регистрироваться на площадке, приобретать ЭЦП, вносить задаток, участвовать в торгах (и не факт, что в них победить) не каждый потенциальный покупатель заинтересован в подобного рода торгах.

Применив поправочный коэффициент к оцениваемому объекту, получим:

$32\,515 - 20\% = 26\,012$ руб. С целью упрощения расчета вносимых задатков, считаю целесообразным округлить стоимость объекта.

Таким образом, для целей выставления на торги, считаю необходимым установить начальную продажную стоимость земельного участка в размере **26 000 (двадцать шесть тысяч) рублей.**

Оценка транспортного средства:

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен в отношении транспортного средства 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 сайт по продаже автомобилей и спецтехники dom.ru (сведения об объектах-аналогах представлены в приложении 2).

В целях установления оптимальной рыночной цены, финансовый управляющий исходит из того, что осведомлённый покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые

объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже, но не учитываются объекты с объективно завышенной либо заниженной стоимостью. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтёт сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту. В связи с отсутствием в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, финансовый управляющий делает вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, при этом, считает необходимым заложить понижающий коэффициент «на торг» в размере 10% от средней цены объектов – аналогов.

Покупка имущества напрямую и покупка с торгов, проводимых в рамках 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имеют различную ценность для покупателя, если в первом случае с момента принятия решения и до момента обладания вещью проходит незначительное время, то покупка в рамках 127-ФЗ обусловлена необходимостью регистрироваться на площадке, приобретать ЭЦП, вносить задаток, участвовать в торгах (и не факт, что в них победить) не каждый потенциальный покупатель заинтересован в подобного рода торгах. Для привлечения максимально возможного круга покупателей необходимо наличие действительно привлекательной цены обычно устанавливается – 20 % от цены, определенной в качестве основы.

Приобретение автомобиля «на ходу» и автомобиля без двигателя (двигатель сломан), имеет свои особенности. Так автомобиль, находящийся в рабочем состоянии возможно проверить на наличие ошибок (считать сканером), наличие посторонних звуков в работе двигателя, КПП, подвески (в ходе тест драйва), в целом оценить работоспособность приобретаемого имущества. При этом, стоимость имущества не в полной мере определяется затратным путём, хоть и учитывается стоимость восстановительных работ, а также применяется поправочный коэффициент на риск наличия дополнительных затрат. Финансовым управляющим установлен коэффициент на отсутствие возможность проведения тест-драйва в связи с отсутствием двигателя в размере 20%.

Таким образом, в целях установления базовой стоимости, финансовый управляющий в качестве объектов аналогов взял объявления о продаже автомобилей той же марки и того же года выпуска, размещенных на сайте drom.ru (приложение 2) среднеарифметическая стоимость 14 объектов - аналогов составила:

457 785,70 (четыреста пятьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят пять) рублей 70 копеек.

Учитывая то, что в автомобиле отсутствует двигатель, необходимо рассчитать примерную стоимость затрат на ремонт. В ходе анализа цен на контрактные двигатели для данной марки автомобиля была установлена средняя стоимость контрактного двигателя (приложение 3) в размере 70 000 (семьдесят тысяч) рублей.

Так же необходимо учесть стоимость работ по установке двигателя, в ходе обзвона СТО, установлено что стоимость работ варьируется от 20 до 50 тысяч рублей. В качестве ориентира возьмем сумму 30 000 рублей.

Затраты на приобретение необходимых жидкостей составят ориентировочно 15 000 рублей.

Дополнительно на автомобиле сломана пружина и требуется замена тормозных колодок.

Стоимость указанного ремонта составляет ориентировочно 20 000 рублей.

Таким образом, восстановительный ремонт обойдётся примерно в сумму: 135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей.

Таким образом, за вычетом затрат на восстановительный ремонт стоимость продаваемого объекта оценки составляет: $457\,785,70 - 135\,000 = 322\,785,70$ рублей.

К этой стоимости применим поправочные коэффициенты, заложенные ранее

10% - на коэффициент на торг $(322\,785,70 - 10\%) = 290\,507,13$

20% - торги в рамках ФЗ на ЭТП $(317\,507,13 - 20\%) = 232\,405,70$

20% - коэффициент на отсутствие возможности осуществления тест – драйва $(232\,405,70 - 20\%) = 185\,924,56$

Полученные результаты в целях удобства округлим до тысяч рублей.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, и необходимостью осуществления ремонта, финансовым управляющим определена следующая стоимость транспортного средства должника по состоянию на 28 октября 2025 г.:

186 000 (сто восемьдесят шесть тысяч) 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 28 октября 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 500 +/- 7.83 кв.м., назначение: данные отсутствуют, адрес (местонахождение): Россия, обл Томская, р-н Зырянский, с Цыганово, ул Чапаева, кадастровый (условный) номер: 70:05:0100025:517. Стоимость определена на основании кадастровой стоимости земли., вид собственности: индивидуальная.	26 000,00
2	Легковой автомобиль, марка: ФОРД, модель: ФОКУС, год изготовления: 2007, цвет: Черный, VIN: X9F4XXEED47D71140, ПТС: 70РН 862239, г/н: С434ТН70, изготовитель (страна): РФ, модель двигателя: НЦВИ 7В71140, тип двигателя: бенз, мощность двигателя, л. с. (кВт): 100, рабочий объем двигателя, куб. см: 1596, кузов №: X9F4XXEED47D71140, экологический класс: 3, разрешенная максимальная масса 1750 кг, масса без нагрузки 1270 кг, вид собственности: индивидуальная.	186 000,00
Итого:		212 000,00

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. Сведения о кадастровой стоимости земельного участка.
2. Сведения о стоимости объектов-аналогов.
3. Сведения о предложениях по продаже двигателей, размещенных в сети Интернет.

Финансовый управляющий
Горбачевой Ирины Владимировны



А.Р. Теклёв