

Дата: 9 апреля 2025 г.

Место составления: г. Пермь

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Пермского края
Номер дела	A50-25777/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 10.12.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 28.11.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	28.11.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Саморегулируемая межрегиональная общественная организация "Ассоциация антикризисных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	012 от 28.02.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Страховой дом "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОДУ №11657/700/24 от 05.11.2024, действителен с 08.11.2024 г. по 07.11.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	614002, Пермский край, Пермь, а/я 8

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Логунов Глеб Александрович
Дата рождения	29.06.1990
Место рождения	С. ШЕРЬЯ НЫТВЕНСКИЙ РАЙОН ПЕРМСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНН	594202982686
СНИЛС	149-520-175 65
Место жительства	регистрация по месту жительства: 617012, Пермский край, село Шерья, ул Есенина, д. 2, кв. 2

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

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 9 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 1327 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, край Пермский, р-н Пермский, д Качка, кадастровый (условный) номер: 59:32:3250001:14063	265 400,00
2	Земельный участок, площадь 1893 +/- 10 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, край Пермский, р-н Пермский, д Качка, кадастровый (условный) номер: 59:32:3250001:14062	378 600,00
Итого:		644 000,00

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. Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.
2. Расчет стоимости имущества должника методом сравнительного анализа с объектами-аналогами.
3. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Финансовый управляющий
Логунова Глеба Александровича



А.В. Наймушин

Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.

Используемые документы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.12.2024г. № КУВИ-001/2024-306588362.
2. Фото объекта (-ов).

Объект №1:

1. Объект оценки: **Земельный участок**
2. Назначение: **Под жилую застройку Индивидуальную**
3. Кадастровый (условный) номер объекта: **59:32:3250001:14063**
4. Вид права, доля в праве: **Собственность**
5. Площадь: **1327 +/- 9** кв. м.
6. Адрес (местонахождение) объекта: **Пермский край, Пермский р-н, Усть-Качкинское с/пос., д. Качка**
7. Дата государственной регистрации: **06.11.2015**
8. Номер государственной регистрации: **59-59/014-59/014/304/2015-2020/2**
9. Основание государственной регистрации: **Договор купли-продажи, выдан 02.11.2015**

Объект №2:

10. Объект оценки: **Земельный участок**
11. Назначение: **Под жилую застройку Индивидуальную**
12. Кадастровый (условный) номер объекта: **59:32:3250001:14062**
13. Вид права, доля в праве: **Собственность**
14. Площадь: **1893 +/- 10** кв. м.
15. Адрес (местонахождение) объекта: **Пермский край, Пермский р-н, Усть-Качкинское с/пос., д. Качка**
16. Дата государственной регистрации: **06.11.2015**
17. Номер государственной регистрации: **59-59/014-59/014/304/2015-2023/2**
18. Основание государственной регистрации: **Договор купли-продажи, выдан 02.11.2015**



Расчет стоимости имущества должника методом сравнительного анализа с объектами-аналогами.

РАСЧЕТ:

Подобрано аналогов: **3**.

Ценовой диапазон: **от 18 182 рублей до 20 000 рублей за 1 сотку.**

В соответствии с состоянием и инфраструктурой земельного участка, а также местонахождением объектов оценки, для которых аналог такого рода объектов обычно используется (местонахождение Пермский край, Пермский район, д. Качка, удаление от краевого центра – более 50 км.), оценка стоимости может производиться путем сравнительного подхода, который 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.

Согласно перечисленным характеристикам, расчет стоимости здания и земельного участка будет проводиться сравнительным подходом к оценке недвижимости:

Среднее арифметическое стоимости 1 сот.: $(18\ 182 + 19\ 859 + 20\ 000) / 3 = 19\ 347$ руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Путём сравнительного подхода к оценке земельных участков, согласно которому наибольшая стоимость объекта определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной полезностью, а также в соответствии с состоянием и местонахождением оцениваемого земельного участка,

УСТАНОВИТЬ:

Начальную продажную стоимость имущества должника:

Объект №1: 265 400 (двести шестьдесят пять тысяч четыреста) рублей

Объект №1: 378 600 (триста семьдесят восемь шестьсот) рублей

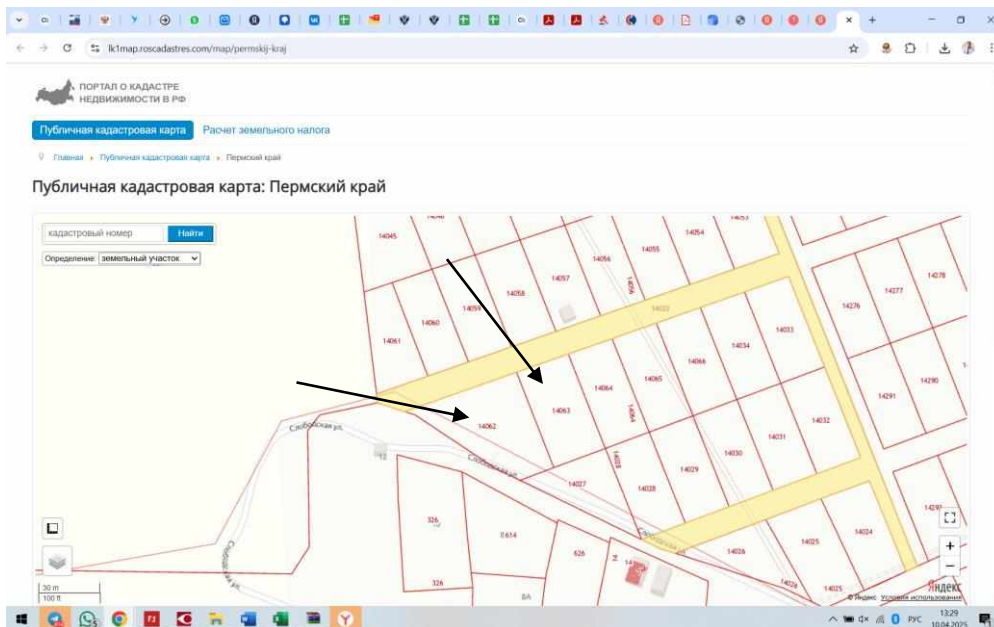
Финансовый управляющий
Логунова Глеба Александровича



А.В. Наймушин

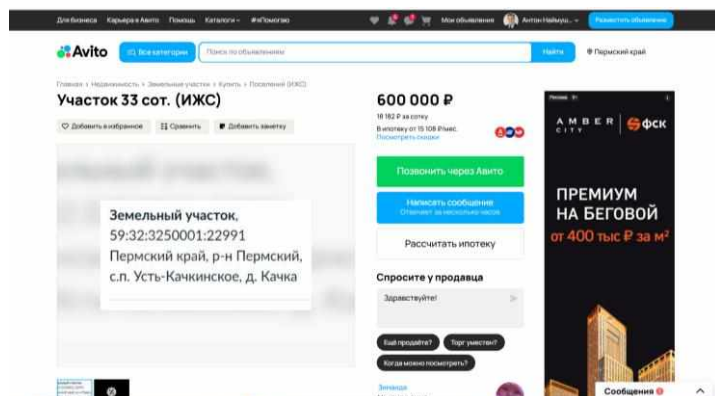
Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Местонахождение объектов оценки (отмечено стрелкой):

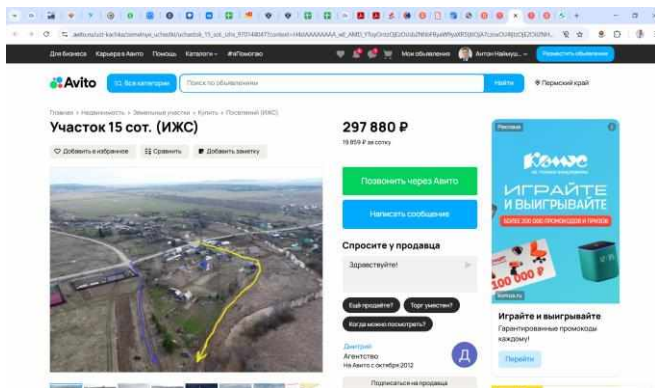


Аналоги:

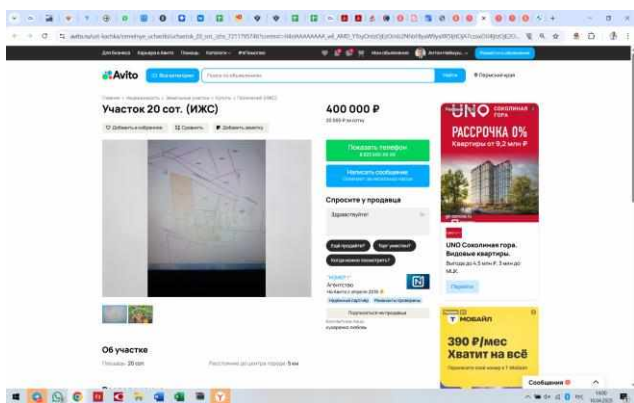
№1 Участок 33 сот. (ИЖС) Цена 18 182 руб. за сотку. Источник: avito.ru https://www.avito.ru/ust-kachka/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot. izhs_4545418687?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI2NHZHNjh6Tml2WnVwdG02Ijt9FAMvoT8AAAA



№2 Участок 15 сот. (ИЖС) Цена 19 859 руб. за сотку. Источник: avito.ru https://www.avito.ru/ust-kachka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_970144047?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI2NHZHNjh6Tml2WnVwdG02Ijt9FAmvoT8AAAA



№3 Участок 20 сот. (ИЖС) Цена 20 000 руб. за сотку. Источник: avito.ru https://www.avito.ru/ust-kachka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.izhs_7211795746?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI2NHZHNjh6Tml2WnVwdG02Ijt9FAmvoT8AAAA



Финансовый управляющий
Логунова Глеба Александровича

А.В. Наймушин