

Финансовый управляющий Огаркова Константина Васильевича Теклёв Александр Руфаилович

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

Дата: 22 декабря 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	A67-1957/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	27.04.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	09.12.2025 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	№ 60/21/177/005413 от 16.09.2021, действителен с 08.10.2021 г. по 07.10.2022 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Страховая компания "АСКОР"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ АУ 04386/2022/25 от 27.09.2022, действителен с 08.10.2022 г. по 07.10.2023 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Страховая компания "АСКОР"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ АУ 08665/2023/25 от 26.09.2023, действителен с 08.10.2023 г. по 07.10.2024 г.
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.	Огарков Константин Васильевич
Дата рождения	05.06.1982
Место рождения	г. Новосибирск
ИНН	700701517452
СНИЛС	084-937-636 17
Место жительства	регистрация по месту жительства: Томская область, Томский район, д. Барабинка, ул. Кедровая, 9

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 сайт: tomsk.ru09.ru

Для определения рыночной стоимости земельного участка в качестве объектов аналогов взяты данные о продаже 7 земельных участков (сведения прилагаются), опубликованные в открытых источниках данные сформированы в виде таблицы:

№ п/п	№ объявления	сот	цена	цена за 1 сот
1	4152731	21,6	2 300 000,00	106 481,48
2	4807114	9	900 000,00	100 000,00
3	5149276	15	2 100 000,00	140 000,00
4	5146042	12	850 000,00	70 833,33
5	5155604	24	1 800 000,00	75 000,00
6	5112810	13,46	1 350 000,00	100 297,18
7	5160964	10	1 400 000,00	140 000,00

Средневзвешенная цена предложения за 1 сотку составила: 104 658,86 рублей.

При этом, необходимо учесть, что цена объявления не равна цене фактической продажи, полагаю, что необходимо применить понижающий коэффициент в 10% на торг. Таким образом, предполагаемая цена фактической продажи составит 94 192,97 рублей за 1 сотку.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка площадью 11,97 соток составит: **1 127 489,85 (один миллион сто двадцать семь тысяч четыреста восемьдесят девять) рублей 85 копеек.**

Для оценки стоимости дома необходимо из предлагаемых объектов аналогов вычесть стоимость земельного участка, и применить понижающий коэффициент на торг. Представим объекты – аналоги в таблицу:

№ п/п	№ объявления	Общая площадь	площадь участка, сот.	цена дома с участком	цена участка	цена дома
1	4901380	100	18	6 900 000,00	1 695 473,46	5 204 526,54
2	5168874	63,2	7,5	6 500 000,00	706 447,28	5 793 552,73
3	4939016	75	12	7 300 000,00	1 130 315,64	6 169 684,36
4	5167522	70	15	8 000 000,00	1 412 894,55	6 587 105,45
5	4114430	123	21,57	7 350 000,00	2 031 742,36	5 318 257,64

Средневзвешенная стоимость квадратного метра исходя из объявленной стоимости составляет: 67 423,76 рублей.

При этом, необходимо учесть, что цена объявления не равна цене фактической продажи, полагаю, что необходимо применить понижающий коэффициент в 10% на торг. Таким образом, предполагаемая цена фактической продажи составит 60 681,38 рублей за 1 кв.м. общей площади.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

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.

Полагаю, что в полученную стоимость необходимо внести следующие поправки:

1. Предлагаемый к реализации объект недвижимости является недостроенным, общая площадь здания составляет 339,6 кв.м. достроенным и жилым по факту является только первый этаж площадью 215,4 м.кв. из них 40 кв. м. являются гаражом, таким образом, оставшиеся помещения будут оценены в 50% от установленной рыночной стоимости.

2. Учитывая то, что участнику торгов, необходимо для участия предложить замещающее жильё, то есть при подаче заявки приложить документ, о наличии в собственности замещающего жилья, соответствующего положению о порядке приобретения замещающего жилья, полагаю целесообразным установить дополнительный понижающий коэффициент в размере 15% от начальной стоимости.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, предлагаемого к продаже, составит:

$215,4 \times 60\,681,38 = 13\,070\,769,25$ руб. стоимость жилого первого этажа

$(339,6 - 215,4) \times 60\,681,38 / 2 = 3\,768\,313,70$ руб. стоимость иных помещений

$13\,070\,769,25 + 3\,768\,313,70 = 16\,839\,082,95$ рублей общая стоимость без учета поправочного коэффициента.

Применив поправочный коэффициент на необходимость предоставления замещающего жилья, получим:

$16\,839\,082,95 \times 0,15 = 2\,525\,862,44$

Итоговая стоимость объекта недвижимости составляет: $16\,839\,082,95 - 2\,525\,862,44 = \mathbf{14\,313\,220,51}$ (четырнадцать миллионов триста тринадцать тысяч двести двадцать) рублей 51 копейка.

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 22 декабря 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1197 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Томская область, д. Барабинка, Кедровая, дом 7/1, кадастровый (условный) номер: 70:14:0100002:76, вид собственности: индивидуальная.	1 127 489,85

2	Жилой дом, площадь 509,3 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, Томская область, д. Барабинка, Кедровая, дом 9, кадастровый (условный) номер: 70:14:0100002:694 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2	14 313 220,51
Итого:		15 440 710,36

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. Объекты аналоги по земельным участкам – 14 л.
2. Объекты аналоги по жилым зданиям -10 л.
3. Технический план помещения – 7 л.
4. Фотографии объекта оценки – 22 л.

Финансовый управляющий
Огаркова Константина Васильевича



А.Р. Теклѐв