

Финансовый управляющий Порсевой Светланы Геннадьевны Теклёв Александр Руфаилович

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

Дата: 7 октября 2023 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	A67–1250/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	02.08.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	02.08.2023 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	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.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	634006, г. Томск, ул. Транспортная, 7, -164

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Порсева Светлана Геннадьевна
Дата рождения	03.03.1963
Место рождения	гор. Белово, Кемеровской обл.
ИНН	701706060404
СНИЛС	030-694-280 42
Место жительства	регистрация по месту жительства: 634570, Томская область, Томский район, д. Некрасово, пер. Кедровый, д. 5

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.

При проведении оценки **Погреб** 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.tomsk.ru09.ru> так как это единственная площадка, позволяющая отобрать интересующие объекты недвижимости (погреб), а также с наиболее максимальной базой.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, среднерыночная стоимость составила от 6 000 рублей за метр квадратный, до 11 500 рублей за метр квадратный.

Учитывая, то, что, недвижимое имущество подлежит реализации на открытых торгах в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Для обеспечения конкурентной привлекательной цены, необходимо учесть затраты потенциального покупателя для участия в торгах. Стоимость услуги сторонней организации для подачи заявления и участия в торгах составляет 4 800 рублей (скриншот коммерческого приложения прилагается). При этом, дополнительно необходимо сделать поправку на нахождение собственника в стадии процедуры банкротства и наличия потенциальной возможности оспаривания сделки со стороны третьих лиц, соответственно риски должны быть компенсированы стоимостью.

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.tomsk.ru09.ru> так как это единственная площадка, позволяющая отобрать интересующие объекты недвижимости (погреб), а также с наиболее максимальной базой.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, среднерыночная стоимость составила от 6 000 рублей за метр квадратный, до 11 500 рублей за метр квадратный.

Учитывая, то, что, недвижимое имущество подлежит реализации на открытых торгах в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Для обеспечения конкурентной привлекательной цены, необходимо учесть затраты потенциального покупателя для участия в торгах. Стоимость услуги сторонней организации для подачи заявления и участия в торгах составляет 4 800 рублей (скриншот коммерческого приложения прилагается). При этом, дополнительно необходимо сделать поправку на нахождение собственника в стадии процедуры банкротства и наличия потенциальной возможности оспаривания сделки со стороны третьих лиц, соответственно риски должны быть компенсированы стоимостью.

Таким образом, считаю целесообразным определить рыночную стоимость реализуемого объекта недвижимости по цене 5 000 (пять тысяч) рублей за квадратный метр с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника и корректировки на сложность приобретения.

Относительно стоимости оружия, наиболее оптимальным считаю информацию по представленному оружию на вторичном рынке. В частности, проанализирована площадка <https://gunsbroker.ru> на основании полученных данных установлен ценовой диапазон для:

ПБ-2 «ОСА-ЭГИДА» калибр 18*45 предлагаемая цена от 1000 до 9 000 рублей, при этом новый стоит 10 400 рублей. Среднеарифметическая стоимость рассматриваемого объекта оценки (из 22 объявлений) составила 4 220,45 рублей. Учитывая, что оружие является объектом ограниченного оборота, необходимо наличие понижающего коэффициента к средней стоимости. Таким образом, считаю, что справедливая оценка составит 3 000 рублей.

ПБ-4-1 МЛ «ОСА» калибр 18*45 предлагаемая цена от 1000 до 10 000 при этом стоимость нового составляет 17 300 рублей. Среднеарифметическая стоимость рассматриваемого объекта оценки (из 6 объявлений) составила 5 000 рублей. Учитывая, что оружие является объектом ограниченного оборота, необходимо наличие понижающего коэффициента к средней стоимости. Таким образом, считаю, что справедливая оценка составит 4 000 рублей.

FRANCHI FALCONET L калибр 12 серии ТА (охотничье 2-ух ствольное ружье) объявления о продаже б/у ружей встречаются редко, на сайте <https://gunsbroker.ru> представлено одно объявление по цене 100 000 (объявление от 15.06.2022 до сих пор действующее), оружие продается с чехлом. На сайте <http://nbninsk.nichost.ru/shop/gladkostvolnoe-oruzhie/dvustvolnye-ruzhja/franchi-falconet-s.html> указана цена 66 395,

На сайте

https://www.huntworld.ru/catalog/okhota_i_sportivnaya_strelba/okhotniche_oruzhie/gladkostvolnye_ruzhya/ruzhe_franchi_falconet_s_lux_12kh76/ стоимость указана в размере 75 661 рублей.

Таким образом, считаю, что соответствующей целям процедуры банкротства, а именно извлечение максимально возможной цены в кратчайшие сроки будет установление цены в размере **50 000** рублей.

Таким образом, для предлагается установить следующую начальную стоимость для объектов реализации:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Погреб, площадь 2,9 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Томская, г Томск, пер Полины Осипенко, дом 23/1, корпус пом. 7, кадастровый (условный) номер: 70:21:0200023:3221. Является собственностью супруга, приобретенной в браке. .	14 500,00
2	ПБ-2 «ОСА-ЭГИДА» калибр 18*45 серии П № 001051; . Находится в совместной собственности со следующими лицами: Супруг	3 000,00
3	ПБ-4-1 МЛ «ОСА» калибр 18*45 серии Н № 027406. Находится в совместной собственности со следующими лицами: Супруг	4 000,00
4	FRANCHI FALCONET L калибр 12 серии ТА №06222. Находится в совместной собственности со следующими лицами: Супруг	50 000,00
Итого:		71 500,00

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 предложениях по погребам – 2 л.
2. Предложения по предоставлению услуг предоставления интересов заказчика на ЭТП – 1л.
3. Сведения о предложениях по ПБ-2 «ОСА-ЭГИДА» - 4 л.
4. Предложения по ПБ-4-1 МЛ ОСА - 2 л.
5. Предложения FRANCHI FALCONET – 3 л.

Финансовый управляющий
Порсевой Светланы Геннадьевны



А.Р. Теклёв