

454006, г. Челябинск, а/я 513 mkanafin.arbitr@yandex.ru

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«21» ноября 2024 г.

Решением Арбитражного суда Омской области от 03.10.2023 г. (рез. часть) по делу А46-14130/2023 Кононов Сергей Валерьевич (20.03.1982 г.р., урож. р.п. Муромцево Омской области, СНИЛС 068-816-352-00, ИНН 552201557707, адрес регистрации: 646430, Омская область, р.п. Муромцево, ул. Базарная, д. 13) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев (до 03.04.2024). Финансовым управляющим утвержден Канафин Марат Низамитдинович (ИНН 745114685841, СНИЛС 157-295-761 07) — член АССОЦИАЦИЯ СРО "ЦААУ" (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2). Корреспонденция управляющему подлежит направлению по адресу: 454006, г. Челябинск, а/я 513, адрес электронной почты: mkanafin.arbitr@yandex.ru. Реестр требований кредиторов будет закрыт по истечении 2 месяцев с даты публикации сообщения в газете "Коммерсантъ".

В ходе проведения описи имущества установлено наличие у Должника следующего имущества, составляющего конкурсную массу:

- ¼ доля в праве на жилое помещение 63,2 кв.м., по адресу: Омская область, Муромцевский район, рп Муромцево, ул. Нефтебаза, д. 1А, 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. В связи с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

Объект оценки:

г. Челябинск, 2024 г.

¼ доля в праве на жилое помещение 63,2 кв.м., по адресу: Омская область, Муромцевский район, рп Муромцево, ул. Нефтебаза, д. 1А, кв. 2

Иные характеристики и пояснения: Настоящая оценка проведена финансовым управляющим на основании полученных от Должника документов по объекту оценки.

Цель оценки: определение начальной цены продажи (реализации) имущества гражданина, признанного несостоятельным (банкротом).

Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки. Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Для определения цены объекта оценки финансовым управляющим использовались документы и сведения, полученные от должника, сведения о стоимости объектов-аналогов, полученные в сети «Интернет» (информация с сайта: <https://www.avito.ru/>). Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами-аналогами для объекта оценки. В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов в Муромцевском районе Омской области, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 01.07.2024 г.)

https://www.avito.ru/tara/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_22_et_1968182299?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a 3-room apartment (3-к. квартира, 63 м², 2/2 эт.) in Tara. The listing includes a main photo of the apartment interior, a price of 600,000 RUB, and various interactive buttons like 'Показать телефон', 'Написать сообщение', and 'Рассчитать ипотеку'. There are also smaller photos showing different rooms. To the right, there are advertisements for KAMAZ-54901 trucks. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/tara/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_22_et_1968182299?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo and several open applications.

(дата формирования 01.07.2024 г.)

https://www.avito.ru/omskaya_oblast_krasnyy_yar/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_33_et_2516964141?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

3-к. квартира, 62 м², 3/3 эт.

310 000 Р

5 000 Р за м²

Позвонить через Авито
8 800 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продаете?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с октября 2017

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 62 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 42 м²
Этаж: 3 из 3
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Мебель: спальные места
Техника: холодильник
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

KAMAZ-54901

ОСОБЫЙ ЛИЗИНГ
TRADE-IN
СЕРВИСНЫЙ КОНТРАКТ
ОБУЧЕНИЕ ВОДИТЕЛЕЙ

КУПИ KAMAZ-54901 С ПОЛУПРИЦЕПОМ

(дата формирования 01.07.2024 г.)

https://www.avito.ru/omskaya_oblast_krasnyy_yar/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_22_et_4352985094?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

3-к. квартира, 62 м², 2/2 эт.

500 000 Р

8 065 Р за м²

В ипотеку от 8 342 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 800 300-30-30

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продаете?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Евгений Ля
Частное лицо
На Авито с марта 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 62 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 50 м²
Этаж: 2 из 2
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3 м
Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

КУПИ KAMAZ-54901 С ПОЛУПРИЦЕПОМ

И ПОЛУЧИ ВЫГОДУ ДО 440 ТЫС. РУБ.*

КУПИ KAMAZ-54901 С ПОЛУПРИЦЕПОМ

(дата формирования 01.07.2024 г.)

https://www.avito.ru/omskaya_oblast_krasnyy_yar/kvartiry/3-k_kvartira_633_m_33_et_4352338513?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

3-к. квартира, 63,3 м², 3/3 эт.

800 000 ₽

12 638 ₽ за м²
В ипотеку от 11 342 ₽/мес.
Посмотреть кредит

Показать телефон
8 903 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Её продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина Владимировна
Частное лицо
на Авито с мая 2022
Документы проверены

Подписаться на продавца

КУПИ KAMAZ-54901 С ПОЛУПРИЦЕПОМ

И ПОЛУЧИ ВЫГОДУ ДО 440 ТЫС. РУБ.*

KAMAZ-54901

- ОСОБЫЙ ЛИЗИНГ
- TRADE-IN
- СЕРВИСНЫЙ КОНТРАКТ
- ОБУЧЕНИЕ ВОДИТЕЛЕЙ

Сообщения

Средняя стоимость кв.м.:
 $(9\ 524 + 5\ 000 + 8\ 065 + 12\ 638) / 4 = 8\ 807$ руб.
Итоговая стоимость квартиры:
 $63,2 * 8\ 807 = 556\ 587$ руб.
Корректировка на торг 5% 528 757
Стоимость доли:
 $528\ 757 / 4 = 132\ 189,25 \approx 132\ 000$ руб.

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости квартиры, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену **132 000 (Сто тридцать две тысячи) рублей.**

Финансовый управляющий

Канафин М.Н.