

Решение об оценке стоимости имущества должника

Петракова Мария Анатольевна
(Ф.И.О. арбитражного управляющего)

Гражданин (физическое лицо) Булгаков Станислав Николаевич
(категория, Ф.И.О. должника)

Дата и место рождения должника	07.04.1968 г.р.; место рождения: г. Новосибирск.
Ранее присвоенные фамилия, имя и отчество должника (при наличии)	-
Место жительства должника согласно документам о регистрации по месту жительства в пределах Российской Федерации (при отсутствии регистрации в пределах Российской Федерации указывается фактическое место жительства, наименование субъекта Российской Федерации)	630003, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Фабричная, д. 8, кв. 22
Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	540703221130
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника	141-690-869 73
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (при наличии у должника статуса индивидуального предпринимателя)	-
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Новосибирской области
Номер дела о банкротстве	A45-37843/2025
Дата принятия судебного акта о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	24.12.2025
Дата утверждения финансового управляющего (резолютивная часть)	24.12.2025

Сведения о финансовом управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (указывается полное наименование)	Союз «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» (Союз СРО «ГАУ»)
Номер и дата регистрации саморегулируемой организации арбитражных управляющих в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 001-5 от 19.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО СК «Аскор»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Страховой полис № АУ 11982/2024/16 от 05.07.2024
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	650024, г. Кемерово, а/я 81 электронная почта: 89234946766@mail.ru

Согласно п. 2 ст. 213.26 Закона 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

Таким образом, из аналогов общедоступных источников следует:

АНАЛОГ 1 – 790 000,00 руб. (8 соток)

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3955156294?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKRUdHOHU4dWhHUHpyem81Ij9PvHNzT8AAAA

98 750 руб. за сотку

АНАЛОГ 2 – 910 000,00 руб. (8,1 соток)

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._snt_dnp_7609811992?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKRUdHOHU4dWhHUHpyem81Ij9PvHNzT8AAAA

112 346 руб. за сотку

АНАЛОГ 3 – 950 000,00 руб. (8,61 соток)

https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale_lot_2074355178

110 337 руб. за сотку

Аналог 1+Аналог 2+Аналог 3 = 321 433/3=107 144,00 руб. (рыночная стоимость за 1 сотку земли)

107 144,00 (1 сотка земли) x 8,81 (соток) = 943 939,00 руб.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника:

№ п/п	Наименование Лота	Цена
-------	-------------------	------

1	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:072235:229, площадь 881 кв.м., Новосибирская обл., г Новосибирск, снт Ветеран, 124	943 939 (девятьсот сорок три тысячи девятьсот тридцать девять) рублей
---	---	---

 /Петракова М.А.

