Решение об оценке стоимости имущества должника

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

Гражданин (физическое лицо) Скочилова
Ксения Артемьевна
(категория, Ф.И.О. должника)

Дата и место рождения должника	11.12.1994 г.р., место рождения: г. Искитим, Новосибирской обл.
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)	633208, обл. Новосибирская, г. Искитим, мкр. Южный д. 16, кв. 6
Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	544601632360
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника	158-208-151 62
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	А45-41871/2025
Дата принятия судебного акта о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	11.02.2026
Дата утверждения финансового управляющего (резолютивная часть)	11.02.2026

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 No 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 – 100 000,00 руб. (24 кв.м.)
https://www.avito.ru/iskitim/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8150077835?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4Um9mMjdtVmR0SjRMNGZjIjt91YxbLD8AAAA
4 167 руб. за кв.м.

АНАЛОГ 2 – 230 000,00 руб. (22 кв.м.)
https://www.avito.ru/iskitim/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_7996833942?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4Um9mMjdtVmR0SjRMNGZjIjt91YxbLD8AAAA
10 455 руб. за кв.м.

АНАЛОГ 3 – 170 000,00 руб. (22 кв.м.)
https://www.avito.ru/iskitim/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_8133376736?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4Um9mMjdtVmR0SjRMNGZjIjt91YxbLD8AAAA
7 727 руб. за кв.м.

Аналог 1+Аналог 2+Аналог 3 = 22 349/3=7 449,00 руб. (рыночная стоимость за 1 кв.м. земли)
7 449,00 (1 кв.м. земли) х 23 (кв.м.) = 171 327,00 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	Гараж, кадастровый номер 54:33:040806:833 и Земельный участок, кадастровый номер 54:33:040806:834, площадь 23 кв.м., Новосибирская область, г. Искитим, ГЭТ "Заря", блок № 30	171 327 (сто семьдесят одна тысяча триста двадцать семь) рублей

/Петракова М.А.