

Дата: 17 июля 2025 г.

Место составления: г. Калининград

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Кировской области
Номер дела	A28-13482/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	18.12.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	18.12.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации 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	Общество с ограниченной ответственностью «Страховой Дом
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №10875/700/24, действителен с 22.08.2024 г. по 21.08.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	236029, Калининград, ул.Балтийская, 3, 40

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Наговицын Андрей Александрович
Дата рождения	02.09.0319
Место рождения	г. Киров
ИНН	434582909375
СНИЛС	123-360-263 14
Место жительства	регистрация по месту жительства: 610030, Кировская область, г Киров, ул Зеленина, д 17а

1. Описание объекта оценки

Земельный участок, площадь 600 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл. Кировская р-н Слободской сдт Рябинка, кадастровый (условный) номер: 43:30:080404:362, вид собственности: индивидуальная

2. Фото объекта оценки





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.

Проведя анализ предложений подобных объектов выявлены следующие аналоги:

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Кировская обл., Слободской р-н,	Кировская обл., Слободской р-н, СДТ	Кировская обл., Слободской р-н,	Кировская обл., Слободской р-н,

	Бобинское сельское поселение, СДТ Рябинка, 192	Ивушка-2	Бобинское сельское поселение, СДТ Ивушка-2	Бобинское сельское поселение, СДТ Ивушка-2.
Источн ик информ ации	Участок 5,65 га (СНТ, ДНП) на продажу в Вахруши Продажа земельных участков в Вахруши Авито (7471406779)	Участок 5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Вахруши Продажа земельных участков в Вахруши Авито (2414360527)	Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Вахруши Продажа земельных участков в Вахруши Авито (4390647301)	Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Вахруши Продажа земельных участков в Вахруши Авито (7385812539)
Цена предлож ения	120 000 Р	30 000 Р	400 000 Р	500 000 Р
Площад ь	5,65 га	5 сот	6 сот.	6 сот.
цена за сотку	212 Р за сотку	6 000 Р за сотку	66 667 Р за сотку	100 000 Р за сотку

Исходя из анализа рыночной стоимости аналогичных объектов средняя стоимость за 1 сотку. составляет 43 219,75 с учетом округления 43 300 руб.

Согласно выписке ЕГРН за Наговициным зарегистрирован Земельный участок, площадь 600 кв.м., с учетом перевода на сотки участок составляет 6 соток. соответственно стоимость участка составляет составляет 259 800

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 17 июля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 600 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл. Кировская р-н Слободской сдт Рябинка, кадастровый (условный) номер: 43:30:080404:362, вид собственности: индивидуальная.	259 800,00
Итого:		259 800,00

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».

Финансовый управляющий
Наговицына Андрея Александровича



А.А. Дорофеева