

Дата: 17 сентября 2025 г.

Место составления: г. Калининград

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Астраханской области
Номер дела	A06-5400/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	15.07.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	15.07.2025 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.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	"Совкомбанк Страхование" (АО)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№647-77-000053-25, действителен с 22.08.2025 г. по 21.08.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	236029, Калининград, ул.Балтийская, 3, 40

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Галуткина Оксана Владимировна (ранее присвоенная фамилия - Свиарева)
Дата рождения	07.09.1973
Место рождения	г. Элиста Калмыцкой АССР
ИНН	300403785991
СНИЛС	122-373-292 29
Место жительства	регистрация по месту жительства: 416357, Астраханская область, рп Ильинка, ул Набережная, д 6

1. Описание объекта оценки

1 Краткая информация об объекте оценки

Земельный участок, площадь 800 +/- 10 кв.м., назначение: Земли населенных пунктов, адрес (местонахождение): Россия, обл. Астраханская, р-н Икрянинский, рп. Красные Баррикады, ул. Островского, 19., кадастровый (условный) номер: 30:04:030103:89, вид собственности: индивидуальная.

1.2 Фото объекта оценки



1.3 Описание местоположения земельного участка



2. Определение рыночной стоимости 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	Астраханская обл., Икрянинский р-н, рп. Красные Баррикады, ул. Островского	Астраханская обл., Икрянинский р-н, пгт. Красные Баррикады, ул. Островского	Астраханская обл., Икрянинский р-н, пгт. Красные Баррикады, ул. Островского	Астраханская обл., Икрянинский р-н, рп. Красные Баррикады, ул. Островского
Источник информации	Участок 9,5 сот. (ИЖС) на продажу в Красных Баррикадах Продажа земельных участков в Красных Баррикадах Авито (3211675533)	Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Красных Баррикадах Продажа земельных участков в Красных Баррикадах Авито (2489890947)	Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Красных Баррикадах Продажа земельных участков в Красных Баррикадах Авито (1167040733)	Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Красных Баррикадах Продажа земельных участков в Красных Баррикадах Авито (7611767043)
Цена предложения	300 000 Р	300 000 Р	500 000 Р	300 000 Р
Площадь ЗУ	9.5 сот.	9 сот.	8 сот.	8 сот.
цена за сотку	31 579 Р за сотку	33 333 Р за сотку	62 500 Р за сотку	37 500 Р за сотку

Исходя из анализа рыночной стоимости аналогичных объектов средняя стоимость за 1 сотку. составляет $(31\,579 + 33\,333 + 62\,500 + 37\,500)/4 = 41\,228$ с учетом округления 41 300 руб .

Стоимость имущества определялась по формуле: средняя рыночная стоимость сотки * количество соток, а именно:

41 300 (средняя рыночная стоимость сотки) * 8 (площадь участка) = 330 400 (руб.) – средняя рыночная стоимость

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 17 сентября 2025 г.:

№	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
---	--------------------------------------	-------------------------

п/п		
1	Земельный участок, площадь 800 +/- 10 кв.м., назначение: Земли населенных пунктов, адрес (местонахождение): Россия, обл. Астраханская, р-н Икрянинский, рп. Красные Баррикады, ул. Островского, 19., кадастровый (условный) номер: 30:04:030103:89, вид собственности: индивидуальная.	330 400,00
Итого:		330 400,00

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
Галуткиной Оксаны Владимировны



А.А. Дорофеева