

680013, г. Хабаровск, Ленинградская, д.18, кв.601, тел.: +7 984 296 59 12,
эл. почта: d.khvorykh@gmail.com

Решение об оценке имущества

Финансовый управляющий Проноза Светланы Валерьевны Хворых Дарья Александровна, действующая на основании Решения Арбитражного суда Хабаровского края от 28.01.2025 г. по делу № А73-22321/2024 и п.2 ст.213.26 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвела оценку рыночной стоимости нижеследующего имущества, принадлежащего должнику, которое включено в конкурсную массу:

1. Общие положения

Исходные данные для расчета	
Объект оценки № 1	Жилое помещение (квартира)
Характеристики	1/2 доля в праве собственности на земельный участок, общей площадью 401 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под туалет надворный, погреб, с кадастровым номером 27:23:0050213:160, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Черепичный, д. 14
Правообладатель	Проноза Светлана Валерьевна
Документ о праве	Выписка из ЕГРН
Данные об арбитражном управляющем, выполнившим расчет	
Арбитражный управляющий	Хворых Дарья Александровна
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 218 от 31.08.2017
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	680013, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 18, кв. 601 d.khvorykh@gmail.com
Данные об отчете	
Основания для выполнения расчета стоимости имущества	Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 28.01.2025 г. по делу № А73-22321/2024 и п.2 ст.213.26 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	29.07.2025
Дата составления отчета	29.07.2025
Результаты расчетов	
Рыночная стоимость объекта оценки № 1	253 000,00 руб.

2. В соответствии со ст. 66 Земельного кодекса РФ, а также согласно правовой позиции, содержащейся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в от 25.06.2013 №10761/11 и определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.02.2018 №306-ЭС17-17171, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны, рыночная стоимость объекта недвижимости предполагается равной ее кадастровой оценке.

Согласно выписке ЕГРН, кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 252 335,27 руб. (1/2 * 504 670,53)

Пунктом 14 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, установлено, что «итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления ...». Таким образом, Оценщик самостоятельно принимает решение о целесообразности округления итоговой величины стоимости объекта оценки.

Финансовый управляющий считает целесообразным округлять итоговую величину стоимости объекта оценки по следующим основным причинам:

- статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой сделки – имеет вероятностный характер;

- сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям;

- любой результат расчета стоимости характеризуется погрешностью, величина которой определяется влиянием погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешностью, вносимой Оценщиком;

- указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки.

Таким образом финансовый управляющий приходит к выводу о возможности округления итоговой рыночной цены до 253 000,00 руб.

1. Заключение о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость 1/2 доля в праве собственности на земельный участок, общей площадью 401 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под туалет надворный, погреб, с кадастровым номером 27:23:0050213:160, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Черепичный, д. 14 **по состоянию на 29.07.2025 г. составляет 253 000 (Двести пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.**

Финансовый управляющий



Д.А.Хворых