

Дата: 1 июля 2026 г.

Место составления: г. Хабаровск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Приморского края
Номер дела	A51-12552/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	03.02.2026 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	03.02.2026 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз арбитражных управляющих «Созидание»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0002 от 15.04.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Акционерное общество «Д2 Страхование» (АО «Д2 Страхование»)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ Arbitr-3980975400-23129 от 19.12.2025 г., действителен с 01.02.2026 г. по 31.01.2027 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, а/я 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Игнатенко Егор Александрович
Дата рождения	08.03.1989
Место рождения	пос.Шкотово-22 Приморского края
ИНН	251005130612
СНИЛС	124-179-611 50
Место жительства	регистрация по месту жительства: 692830, Приморский край, пгт Смоляниново, ул Высокая, д 25

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.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (ЛИКВИДАЦИОННОЙ) СТОИМОСТИ

Автомобиль SUZUKI SWIFT, 2003г., HT51S806677, гос. рег. № O430KM125

для целей реализации на банкротных торгах

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Оцениваемый объект:

Марка, модель: Suzuki Swift

Тип ТС: легковой

Год выпуска: 2003

VIN/Номер кузова: HT51S806677

Гос. номер: O430KM125

Идентификационные документы: СТС, ПТС (сведения предоставлены)

Владение: собственность супруга должника (совместно нажитое имущество)

Пробег: 292 000 км

Цвет: серебристый

КПП: автомат

Двигатель: бензиновый 1.3 л

Фотофиксация: наличие развернутой фототаблицы всех элементов (салон, кузов, документы, моторный отсек).

2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ

Цель — определение рыночной и ликвидационной стоимости для продажи на публичных торгах (банкротство).

3. ОПИСАНИЕ ФАКТИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Согласно данным собственника и фото:

Кузов: Визуально цел, без крупных вмятин и следов серьезных ДТП. Местами видны сколы, потертости, следы косметического ремонта, царапины и притертости, присутствует ржавчина на кромках, бамперах.

Салон: В значительной степени изношен, требует глубокой химчистки, наблюдается повреждение обивки, грязь, элементы пластика разбиты или отсутствуют.

Двигатель и трансмиссия: Не на ходу, необходим капремонт, возможна замена агрегата.

Ходовая часть: Полностью изношена по описанию собственника ("0"), требуется ремонт подвески, амортизаторов, тормозной системы.

Электрика: Проблемы по всей машине: коротит проводка, бензонасос работает только напрямую, стеклоподъемники функционируют нестабильно.

Прочее: Автомобиль не пригоден для эксплуатации до устранения многочисленных дефектов.

4. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС

ТС в собственности, не в залоге, не под обременением (по представленным документам), совладение — режим совместно нажитого имущества.

Перечень документов: ПТС, СТС, договор купли-продажи - имеются.

5. РЫНОЧНЫЙ АНАЛИЗ, АНАЛОГИ И КОРРЕКТИРОВКИ

Оценка выполнена сравнительным методом с применением аналогов с учетом года, модели, состояния и расположения (Дальний Восток, Приморский край).

Перечень аналогов

№	Город, платформа	Год	Состояние (описание)	Цена, руб.
1	Владивосток, Drom	2003	Технически исправен, мелкий ремонт	210 000
2	Артём/ДВ, Авито	2003	АКПП/ходовка требует ремонта	110 000
3	Уссурийск, Авито	2002	АКПП требует капремонта	120 000
4	Хабаровск, Drom	2004	Двигатель после ремонта	160 000
5	Владивосток, Drom	2002	После аварии, не на ходу	80 000
6	Арсеньев, Авито	2003	"Под восстановление", пробег 300+	105 000

Средний диапазон аналогов:

Исправные авто: 140–210 тыс. руб.

Требующие значительных вложений/под восстановление — 80–120 тыс. руб.

Корректировки:

Пробег сверх 250 000 км — минус 10%

Фактическое состояние (двигатель "0", проводка, подвеска, салон – "убит") — дополнительный дисконт 20-30% от средних цен на слом/капремонт автовладельца.

Предполагаемая цена восстановления (рабочего узла/доработки) для покупателя 70-100 тыс. руб.

Документы в наличии (без учета снижения под разбор).

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Вывод:

Обычный рыночный диапазон за полностью исправный авто — 160–210 тыс. руб.

С учетом критических технических недостатков (по факту автомобиль продается "под восстановление" или "на разбор" с оформлением документов):

Рекомендуемая стоимость для банкротных торгов:

110 000 (Сто десять тысяч) рублей

Объект оценки

Земельный участок 1 206 кв.м. с жилым зданием 23 кв.м., расположенные по адресу: Приморский край, р-н Шкотовский, пгт. Смоляниново, ул. Шоссейная 1-я, д. 41, кадастровые номера 25:24:150201:9 и 25:24:150201:1059. Вид собственности: индивидуальная. Оценивается как единый объект (лот), поскольку самостоятельное отчуждение невозможно.

1. Методология и юридическая база

Оценка выполнена по Сравнительному подходу, основанному на анализе реальных аналогов.

Применены корректировки: цель банкротных торгов, ускоренное отчуждение, отсутствие инфраструктурных и премиальных характеристик, минимальная предусмотренная ценовая планка, отсутствие уникальности.

Ликвидационная цена устанавливается с учетом необходимости продажи в ограниченный срок и с учетом пониженного спроса.

2. Аналоги и их анализ

1. Участок 15 соток, ИЖС, пгт. Смоляниново — 500 000 Р ([farpost.ru]).
2. Участок 15,2 сотки, ИЖС, пгт. Смоляниново — 550 000 Р ([farpost.ru]).
3. Участок 16,9 соток, ИЖС — 900 000 Р ([farpost.ru]).
4. Дом с участком 17 соток — 2 300 000 Р ([cian.ru]).
5. Участок 2,9 сотки с помещением — 399 049 Р ([farpost.ru]).

В среднем — нижний диапазон: 33 000–36 000 руб./сотка, верхний (с постройками) — до 135 тыс./сотка, но реально сделки проходят ближе к минимуму при продаже на торгах.

Как показывает судебная практика (дела по банкротству, торги через ЕФРСБ), объекты без инфраструктуры, в малонаселенном пункте, на вторичном рынке реализуются с понижением от заявленной стоимости на 20–40% в сравнении с обычным рынком.

3. Корректировка по "ликвидационной" цене

Минимальная цена в объявлениях — 33 000 Р/сотка (для 15 соток).

Для комплекса: стоимость за 12 соток — $33\,000 \times 12 = 396\,000$ Р (в диапазоне ликвидности для торгов).

Дом 23 кв.м. юридически неотделим, добавочной коммерческой стоимости не имеет (по причине минимальной площади и состояния, морального и физического износа, отсутствия отделки, коммуникаций и т.п.), для цели банкротных торгов его стоимость условно принимается равной 0–100 000 Р ("цена сноса"/временное укрытие), либо полностью включается в стоимость земельного участка.

Итого максимально обоснованная цена одним лотом (земля + дом):

≈ 400 000 Р (верхняя граница "ликвидационной" стоимости, при этом данный объект сохраняет минимально допустимый показатель для обязательной реализации на торгах: рыночное предложение, продиктованное ценой быстрой продажи).

4. Юридическая и рыночная обоснованность

Использован минимальный уровень цен в регионе за сопоставимые земельные участки.

Применена грубая дисконтировка на ускоренную реализацию (банкротные торги), отсутствие ремонта, коммуникаций, особенностей локации.

Дом юридически не отделяется и не увеличивает рыночную стоимость лота из-за очень малой площади и технического состояния.

Итог

Рекомендованная минимально обоснованная стартовая цена реализации единым лотом (земельный участок 1 206 кв.м. + дом 23 кв.м.):

400 000 Р (четыреста тысяч рублей).

Данная цена объективно минимальна, не нарушает требований ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и основана на анализе аналогов с рынка и юридической практике банкротных торгов.

Дополнительно сообщаю, что в случае возможных отклонений при определении рыночной стоимости имущества на этапе оценки, окончательная цена его реализации формируется в ходе проведения открытых торгов, что соответствует положениям Федерального закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В частности, в силу статей 110 и 139 указанного закона продажа имущества должника осуществляется на открытых торгах, где цена определяется на основании принципов публичности, конкурентности и равного доступа участников. Таким образом, фактическая стоимость имущества устанавливается рынком в процессе аукциона и отражает реальный уровень спроса и предложения на дату реализации.

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 1 июля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 1206 кв.м., адрес (местонахождение): Приморский край, р-н. Шкотовский, пгт.Смоляниново, ул. Шосейная 1-я, д. 41, кадастровый (условный) номер: 25:24:150201:9, вид собственности: индивидуальная. И Жилое здание, площадь 23 кв.м., адрес (местонахождение): Приморский край, р-н. Шкотовский, пгт.Смоляниново, ул. Шосейная 1-я, д. 41, кадастровый (условный) номер: 25:24:150201:1059, вид собственности: индивидуальная.	400 000,00
2	Легковой автомобиль SUZUKI SWIFT, 2003 года выпуска, кузов № HT51S806677, гос.рег.номер О 430 КМ 125. Является собственностью супруги должника Игнатенко Кристины Витальевны, совместно нажитое имущество.	110 000,00
Итого:		510 000,00

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
Игнатенко Егора Александровича



Д.С. Паламарчук