

**Решение об оценке имущества  
(Дело № А82-16665/2024)**

г. Кострома

01.04.2025 г.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 05.02.2025 г. (резолютивная часть) по делу №А82-16665/2024 Каликенова Наталья Васильевна (дата рождения: 21.03.1966; место рождения: г. Тутаев Ярославской области; адрес регистрации: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Советская, д. 7 «А», кв. 6, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС): 074-179-368 89, ИНН 761101954394), признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утвержден Денисов Денис Владимирович (ИНН арбитражного управляющего 440125604580, СНИЛС - 161-961-581 83, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих, являющихся членами Союза «МЦАУ» - 335; адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 156014, г. Кострома, ул. Индустриальная, д.35, кв.74).

Сведения о введении процедуры реализации в отношении Каликеновой Н.В. опубликованы в ЕФРСБ сообщением № 16954369 от 07.02.2025, объявление № 44210054149 на стр. 7 о введении процедуры реализации имущества в отношении гр. Каликеновой Н.В. опубликовано в газете «Коммерсантъ» №33(7965) от 22.02.2025.

Денисов Денис Владимирович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Ярославской области от 05.02.2025 по делу № А82-16665/2024 и п. 2 ст. 213.26 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел оценку нижеследующего имущества, принадлежащего Каликеновой Наталье Васильевне и не относимого должником к предметам обычной домашней обстановки и обихода, не предназначенное для осуществления предпринимательской деятельности, которое включено в конкурсную массу:

- 1) Земельный участок 577 кв.м., кадастровый номер 76:15:020614:505, нежилое сооружение 15 кв.м., кадастровый номер 76:15:020614:656, расположенные по адресу: Ярославская область, Тутаевский р-н, с/т "Маяк", уч.505.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. Объект оценки: имущество, включенное в конкурсную массу, согласно описи гражданина, В соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим ФЗ проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Финансовый управляющий на основе осмотра объекта оценки (см. приложение №1), имеющейся информации об имуществе, анализа объявлений о продаже аналогичного имущества в сети интернет произвел оценку имущества, принадлежащего гражданке Каликеновой Наталье Васильевне. В качестве метода проведения оценки земельного участка и нежилого строения на нем, финансовым управляющим был применен сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

В основе этого подхода лежит предположение, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную недвижимость больше, чем ему обойдется приобретение аналога с подобными свойствами. Имеющиеся различия между сравниваемыми объектами, связанные с их индивидуальными особенностями, сглаживаются путем проведения соответствующей корректировки данных.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы

по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии 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.

С учетом мониторинга схожих земельных участков с нежилым строением, состоянием оцениваемого земельного участка и нежилого сооружения, финансовый управляющий принял решение о назначении начальной стоимости земельного участка с расположенным на нем жилым строением в размере 120 000.00 рублей (сто двадцать тысяч рублей 00 копеек).

**Финансовый управляющий Каликеновой Н.В.**



**Денисов Д.В.**

Земельный участок, кадастровый номер 76:15:020614:505, нежилое сооружение, кадастровый номер 76:15:020614:656, расположенные по адресу: Ярославская область, Тутаевский р-н, с/т "Маяк", уч.505.

Фото:



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. S.', located at the bottom right of the page.