

**Финансовый управляющий  
Матвеева Романа Юрьевича  
Баранов Виктор Валерьевич**

125464, Москва, а/я 69, тел.: +79939144373, эл. почта: arbitrviktor@yandex.ru

Дата: 15 апреля 2025 г.

Место составления: г. Москва

**РЕШЕНИЕ  
об оценке имущества гражданина**

**Сведения о должнике**

Ф.И.О.	Матвеев Роман Юрьевич
Дата рождения	15.08.1966 г.
Место рождения	г. Москва
ИНН	772506421748
СНИЛС	066-846-688 22
Место жительства	115487, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 26, кв. 46
Наименование арбитражного суда	Арбитражный суд города Москвы
№ дела о банкротстве	A40-200617/2024
Дата введения процедуры банкротства	09.10.2024 г.
Дата утверждения арбитражного управляющего	09.10.2024 г.

**Сведения об арбитражном управляющем**

Арбитражный управляющий	Баранов Виктор Валерьевич (ИНН 773392322340, СНИЛС 201-556-146 20)
Адрес для корреспонденции	125464, Москва, а/я 69
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО «Д2 Страхование»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Arbitr-3980975400-27308 от 19.03.2024г., действителен с 27.04.2024 г. по 26.04.2025 г.
СРО АУ	Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ПАУ ЦФО) (ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209)
Адрес СРО АУ	115191, г. Москва, Гамсоновский пер., 2, этаж 1, ком. 85

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.10.2024 г. по делу № А40-200617/24 Матвеев Роман Юрьевич (дата рождения: 15.08.1966 г., место рождения: г. Москва, СНИЛС: 066-846-688 22, ИНН: 772506421748, адрес регистрации по месту жительства: 115487, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 26, кв. 46) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Баранов Виктор Валерьевич (ИНН 773392322340, СНИЛС 201-556-146 20) - член ПАУ ЦФО (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, адрес: 115191, г Москва, Гамсоновский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85).

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.

Проведенная оценка может быть оспорена уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

В ходе работы финансовым управляющим Матвеева Романа Юрьевича Барановым В. В. установлено, что у Должника имеется следующее имущество:

- Здание нежилое, кад. № 50:33:0030140:470, Московская обл., Ступинский р-н, в р-не д. Алеево, СНТ «Лотос», уч. 117, площадь: 37.5 кв.м., собственность;

- Земельный участок, кад. № 50:33:0030140:324, Московская обл., Ступинский р-н, в р-не д. Алеево, СНТ «Лотос», уч. 117, площадь: 700 кв.м., собственность, для садоводства.

### **Определение рыночной стоимости движимого имущества должника**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Выделить стоимостные параметры доходных характеристик представляется возможным на этапе формирования чистого операционного дохода. Следовательно, данные, которые могут быть получены в результате применения доходного подхода, позволят сформировать представление о стоимостных параметрах для выполнения поставленной перед оценщиком задачи.

Доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда (например, оборудования), являющихся элементом производства, так как доходы дает только конкретное производство.

Доходный подход в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов, машин и других объектов бизнеса.

По этой причине при оценке заявленного имущества доходный подход в настоящем отчете не применялся.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

По результатам анализа объекта оценки и рынка, к которому относится объект оценки, соответствие их технических характеристик рыночным требованиям не выявлено, в связи с чем, затратный подход не может быть применен.

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

Рынок объектов, аналогичных объекту оценки имеется. Следовательно, в рамках данного отчета применяется сравнительный подход.

Ниже представлены аналоги предмета оценки:

1. 2-этажный дом, 30 м<sup>2</sup>, Московская область, Ступино городской округ, Алеево-2 деревня.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/315754236/>

Стоимость указанного дачного дома определена в размере: 2 990 000,00 руб., ниже представлен скриншот указанного аналога:

Купите дом 30м² Московская область, Ступино городской округ, Алееево-2 деревня - база ЦИАН, объявление 315754236

циан

Уменьш ЦИАН-помощник

Подать за 0 руб. Войти

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги Приложение ЦИАН

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа домов в Московской области > Ступино городской округ > д. Алееево-2 > Каширское шоссе

Обновлено: 3 апр, 14:31 63 просмотра, 2 за сегодня, 41 уникальный

**Продается 2-этажный дом, 30 м²**

Московская область, Ступино городской округ, Алееево-2 деревня [На карте](#)  
/л Каширское шоссе 83 км от МКАД /л Новокаширское шоссе 79 км от МКАД

Показать фото

15 фото

Общая площадь 30 м² Участок 6 сот. Этуей в доме 2

2 990 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 900 300

Ипотека

Цена за метр 99 667 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Gromik group

Документы проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,9%

2. 2-этажный дом, 42 м², Московская область, Ступино, Вишневый Сад СНТ, 26.

<https://stupino.cian.ru/sale/suburban/314897846/>

Стоимость указанного дачного дома определена в размере: 2 999 000,00 руб., ниже представлен скриншот указанного аналога:

Продаю дом 42м² Московская область, Ступино, Вишневый Сад СНТ, 26 - база ЦИАН, объявление 314897846

Недвижимость в Ступино > Продажа > Продажа домов в Ступино > Вишневый Сад СНТ > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе

Обновлено: 12 апр, 12:12 90 просмотров, 1 за сегодня, 57 уникальных

Только на ЦИАН Проверено в Росреестре

**Продается 2-этажный дом, 42 м²**

Московская область, Ступино, Вишневый Сад СНТ, 26 [На карте](#)  
/л Каширское шоссе 87 км от МКАД /л Новокаширское шоссе 82 км от МКАД

Показать фото

6 фото

Общая площадь 42 м² Участок 6 сот. Материал дома Деревянный

2 999 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 909 000

Ипотека

Цена за метр 71 405 руб/м²

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

СВОЕОБЕИИИК ID 107626109

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,9%

3. 2-этажный дом, 35,2 м², Московская область, Ступино городской округ, Металлург-11 Садоводческое товарищество собственников недвижимости.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/315642218/>

Стоимость указанного дачного дома определена в размере: 3 890 000,00 руб., ниже представлен скриншот указанного аналога:

← ③ ↻ www.cian.ru Продажа дом 35.2м² Московская область, Ступино городской округ, Металлург-11 Садоводческое товарищество собственников недвижимости - база ЦИА...

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа домов в Московской области > Ступино городской округ > Металлург-11 СТОН > Каширское шоссе

Обновлено: 31 мар, 14:48 45 просмотров, 2 за сегодня, 33 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

## Продается 2-этажный дом, 35,2 м²

Московская область, Ступино городской округ, Металлург-11 Садоводческое товарищество собственников недвижимости На карте

А/ Каширское шоссе 99 км от МКАД А/ Новокаширское шоссе 94 км от МКАД

Показать фото

3 890 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 110 511 ₽/м²

Ипотека возможна

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Метражи Суперагент

На Циан 6 лет

Объектов в работе 72

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 24,9%

Общая площадь 35,2 м²

Участок 6 сот.

Материал дома Деревянный

Этажей в доме 2

Отзыв о сайте

### Расчет среднерыночной стоимости объекта оценки

Описание аналога	Стоимость, руб. (без НДС)
2-этажный дом, 30 м², Московская область, Ступино городской округ, Алеево-2 деревня.	2 900 000,00 руб.
2-этажный дом, 42 м², Московская область, Ступино, Вишневый Сад СНТ, 26.	2 999 000,00 руб.
2-этажный дом, 35,2 м², Московская область, Ступино городской округ, Металлург-11 Садоводческое товарищество собственников недвижимости.	3 890 000,00 руб.
<b>Среднерыночная стоимость</b>	<b>3 263 000,00 руб.</b>

$$(2\,900\,000,00 + 2\,999\,000,00 + 3\,890\,000,00) / 3 = 3\,263\,000,00 \text{ руб.}$$

С учетом конъюнктуры рынка и избытка предложений по объекту оценки необходимо учитывать торг по объекту оценки в размере 10%. С учетом торга, наиболее вероятная стоимость объекта оценки составит:

$$3\,263\,000,00 \text{ руб.} - 10\% = 2\,936\,700,00 \text{ руб.}$$

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость объекта оценки по состоянию на 15.04.2025 г. в размере **2 936 700,00 руб. (без НДС).**

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**  
**Матвеева Романа Юрьевича**



**В.В. Баранов**