

Дата: 22.01.2025 года

Место составления: г. Новосибирск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Москвы
Номер дела	A40-84147/2023 -174-187
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 15.11.2024 Резолютивная часть решения объявлена 05.11.2024
Дата назначения арбитражного управляющего	22.03.2023

Сведения о финансовом управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (указывается полное наименование)	Союз арбитражных управляющих «Авангард»
Номер и дата регистрации саморегулируемой организации арбитражных управляющих в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	005
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «МСГ»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ 60/24/177/023713 от 20.06.2024, сроком действия до 01.07.2025
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	630102, обл Новосибирская, г Новосибирск, а/я 44

Сведения о должнике

Дата и место рождения должника	05.04.1987, ГОР. САМАРКАНД
Ранее присвоенные фамилия, имя и отчество должника (при наличии)	
Место жительства должника согласно документам о регистрации по месту жительства в пределах Российской Федерации (при отсутствии регистрации в пределах Российской Федерации указывается фактическое место жительства, наименование субъекта Российской Федерации)	108815, г. Москва, п. Филимоновское, пос. Марьино, Светлый бульвар, 2, 2 с 04.07.2024 143271 МСО г. Можайск д. Новый Сычихи, д. 29А
ИНН должника (при наличии)	505023596382
СНИЛС должника (при наличии)	138-807-492 96

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 кадастровой стоимостью реализуемого имущества.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: Авиток, база данных ЦИАН.

Финансовый управляющий считает информацию, полученных из указанных источников достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.

Финансовый управляющий считает используемую информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы при определении итоговой стоимости объекта оценки.

Имущество Должника:

Земельный участок кадастровый номер 33:01:001035:353 (индивидуальная собственность) Владимирская область, р-н Александровский, МО Андреевское (сельское поселение), с. Андреевское местоположение Владимирская область, р-н Александровский, МО Андреевское (сельское поселение), с. Андреевское площадь 5000 кв.м +/- 25

Кадастровая стоимость объекта: 1217150руб.

Дата присвоения кадастрового номера: 22.10.1992

При проведении оценки финансовым управляющим использован сравнительный подход - совокупность методов оценки, направленных на сравнения объекта оценки с объектами-аналогами в отношении которых имеется информация о ценах.

Так, финансовым управляющим для сравнения использованы следующие объекты-аналоги:

№ п/п	объект-аналог	месторасположение	площадь, кв. м	стоимость, руб.
1	участок	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Андреевское, с. Андреевское Ярославское шоссе, 9741 км	22,00	300 000,0
2	участок	Владимирская обл., Александровский р-н, муниципальное образование Андреевское, с. Андреевское, Овражная ул. Ярославское шоссе, 18 км	30,00	900 000,0
3	участок	Земельный участок 24 сотки (ЛПС) без строений в деревне Новоселка (село Андреевское) Александровского района Владимирской области	24,00	1600000,0

В ходе анализа сайтов по продаже земельных участков не удалось установить предложения равного площади земельного участка, подлежащего оценки с целью реализации имущества Должника

При проведении сравнительного анализа установлено, что в среднем, продажная стоимость аналогичных земельных участков ниже кадастровой стоимости объекта оценки.

Средняя стоимость объектов аналогов составляет:

$(300000+900000+1600000)/3=933333$ рублей.

Также, если исчислить среднюю стоимость 1 кв.м. объектов, предлагаемых к продаже в с. Андреевское Владимирской области то

Стоимость 1 кв.м будет составлять:

$(300000+900000+1600000)/(22+30+24)=36842$ рублей/кв.м.

Следовательно, стоимость 5000 кв.м. оцениваемого объекта составляет:

$5000\text{кв.м.} \cdot 36842 \text{руб./кв.м.} = 1842000$ рублей;

Однако, так как увеличение площади участка влечет некоторое снижение его стоимости, то стоимость одного квадратного метра меньшего участка превышает стоимость одного квадратного метра большего по размеру участка.

Процент корректировки стоимости в зависимости от размера участка составляет до 10 %.

Тем самым, стоимость участка составляет:

$1842000 + 10\% * 1842000 = 2026200,00$ рублей

ВЫВОД:

1. Оценочная стоимость земельного участка кадастровый номер 33:01:001035:353 (индивидуальная собственность) Владимирская область, р-н Александровский, МО Андреевское (сельское поселение), с. Андреевское местоположение Владимирская область, р-н Александровский, МО Андреевское (сельское поселение), с. Андреевское площадь 5000 кв.м +/- 25 составляет 2026200 (два миллиона двадцать шесть тысяч двести) 00 руб.:

Приложение:

- выписки ЕГРН с кадастровой стоимостью объекта;
- ссылки на сайты с предложениями-аналогами;

Финансовый управляющий



Шейкина Н.А.

