

Дата: 13 октября 2022 г.

Место составления: г. Тюмень

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	A60-33364/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 05.04.2021 г. Резолютивная часть решения объявлена 29.03.2020 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	29.03.2020 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	002; 08.10.2019
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРАХОВАЯ ГРУППА" (ООО "МСГ")
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор Обязательного страхования ответственности арбитражных управляющих №60/22/177/011589 от 14.06.2022 г., действителен с 29.06.2022 г. по 28.06.2023 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	625002, обл Тюменская, г Тюмень, а/я, 5581

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Зырянов Владислав Александрович
Дата рождения	19.06.1981
Место рождения	гор. Свердловск
ИНН	666101617910
СНИЛС	055-102-748 25
Место жительства	620144, г. Екатеринбург, ул. Фрунзе, д. 65, кв. 27

Общая информация:

Согласно п.2 ст.213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 N127-ФЗ "О несостоятельности(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

Объекты оценки: Имущество Зырянова В.А.: Нежилое помещение (апартамент), S=45,4 м², по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Прониной, стр.27, ап.152

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Описание процесса оценки: К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки – это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки – определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайта объявлений <https://avito.ru/> и <https://cian.ru/>:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	4 200 000	4 199 000	2 850 000
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Прониной, стр.27, ап.152	г. Екатеринбург, ул. Прониной, стр.27	г. Екатеринбург, ул. Прониной, стр.27	г. Екатеринбург, ул. Прониной, стр.27
Площадь, м ²	45,4	45,9	47,3	32
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	91 503	88 774	89 063
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	-	3 990 000	3 989 050	2 707 500
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	86 928	84 335	84 609
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/1-k_apartamenty_459m_38et._2493933251	https://ekb.cian.ru/sale/fat/279036126/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira_studiya_32m_38et._2489402144
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(86 928 + 84 335 + 84 609) / 3 = <u>85 291</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 45,4 м² * 85 291 руб./м² = **3 872 212 руб.**

**Финансовый управляющий
Зырянова В.А.**



Р.П.Насыров