

Дата: 17 апреля 2023 г.

Место составления: Москва

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
Номер дела	A40-28312/22
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 13.02.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 13.02.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	13.02.2023 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
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	НКО ПОВС "Эталон"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ ОАУ-000000861 от 16.01.2023, действителен с 25.01.2023 г. по 24.01.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	107140, г Москва, а/я 65

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Уголькова Любовь Александровна
Дата рождения	08.04.1975
Место рождения	г. Красногорск Московской области
ИНН	504703286026
СНИЛС	053-381-563 52
Место жительства	регистрация по месту жительства: 125364, г. Москва, г. Москва, ул. Свободы, д. 47/2, кв. 71

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 Угольковой Л.А.:

1. Жилое здание, S = 22 м², по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2, д.235, кад. номер 50:24:0050214:763.

2. Земельный участок, S = 600+/17,15 м², по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2, севернее пос. Тополиный, уч.235, кад. номер 50:24:0050214:46

3. Жилое здание, S = 28,9 м², по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2, д.236, кад. номер 50:24:0050214:764.

4. Земельный участок, S = 600+/17,15 м², по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2, севернее пос. Тополиный, уч.236, кад. номер 50:24:0050214:47

Согласно ст. 273 ГК РФ и п.4 ст.35 ЗК РФ: при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и

необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом. Таким образом, вышеуказанные здания и Земельные участки (п.1,2 и п.3,4) оцениваются единым комплексом имущества.

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:

1. Жилое здание ($S=22 \text{ м}^2$) и Земельный участок ($S = 600+/17,15 \text{ м}^2$), по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2, д./уч.235

Земельный участок объединен с земельным участком 236, межевание отсутствует. Участок в захлавленном, неухоженном состоянии. Объединенный участок обнесен деревянным забором. Калитка на замке. На участке имеется несколько старых плодовых деревьев. На момент осмотра весь участок затоплен талой водой.

Наличие поломок и неисправностей: садовый дом – летнее щитовое строение. Конфигурация строения нарушена от старости. Присутствуют перекосы стен и крыши. Дверь не заперта на замок. Внутри захлавлено. Водоснабжение, канализация отсутствуют, электроснабжение имеется (фото – приложение № 1 к настоящему решению).

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

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	650 000	400 000	450 000
Местоположение	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-3	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-4	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Ягодка
Площадь, м^2	22	33	30	30
Стоимость за 1 м^2 , руб.	-	19 697	13 333	15 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/orchovo-zuevskiy-domo-dachi-kott-edzhi/dom_33m_na_uchastke_6sot.29051530	https://www.avito.ru/orchovo-zuevskiy-domo-dachi-kott-edzhi/dacha_30m_na_uchastke_6sot.1840587	https://www.avito.ru/orchovo-zuevskiy-domo-dachi-kott-edzhi/dacha_30m_na_uchastke_6sot.2480941

		<u>52</u>	<u>244</u>	<u>881</u>
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(19 697 + 13 333 + 15 000) / 3 = <u>16 010</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 22 м² * 16 010 руб./м² = **352 220 рублей.**

2. Жилое здание (S=28,9 м²) и Земельный участок (S = 600+/17,15 м²), по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2, д./уч.236

Земельный участок объединен с земельным участком 235, межевание отсутствует. Участок в захлапленном, неухоженном состоянии. Объединенный участок обнесен деревянным забором. Калитка на замке. На участке имеется несколько старых плодовых деревьев. На момент осмотра весь участок затоплен талой водой.

Наличие поломок и неисправностей: садовый дом – летнее щитовое строение. Конфигурация строения нарушена от старости и гнили. Присутствуют перекосы стен и крыши. Дверь заперта на замок. Внутри имеются следы протечки. Имеется разрыв обоев от нарушения геометрии стен. Водоснабжение, канализация отсутствуют, электроснабжение имеется (фото – приложение № 2 к настоящему решению).

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

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	650 000	400 000	450 000
Местоположение	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-3	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-4	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Ягодка
Площадь, м ²	28,9	33	30	30
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	19 697	13 333	15 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/orchovo-zuevskiy/zhiloye-doma-dachi-kottedzhi/dom-33m-na-uchastke-6sot.2905153052	https://www.avito.ru/orchovo-zuevskiy/zhiloye-doma-dachi-kottedzhi/dacha-30m-na-uchastke-6sot.1840587244	https://www.avito.ru/orchovo-zuevskiy/zhiloye-doma-dachi-kottedzhi/dacha-30m-na-uchastke-6sot.2480941881
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(19 697 + 13 333 + 15 000) / 3 = <u>16 010</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 28,9 м² * 16 010 руб./м² = **462 689 рублей.**

Финансовый управляющий
Угольковой Любови Александровны



В.В. Мусатов

Приложение 1:

1. Жилое здание ($S=22 \text{ м}^2$) и Земельный участок ($S = 600+/17,15 \text{ м}^2$), по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик-2, д./уч.235







Приложение 2:

1. Жилое здание ($S=28,9 \text{ м}^2$) и Земельный участок ($S = 600\pm 17,15 \text{ м}^2$), по адресу: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с.п. Верейское, снт. Текстильщик, д.уч. 236



2.







