Финансовый управляющий Азизбекяна Арарата Акоповича Насыров Ренат Замильевич

625002, Тюменская обл., г. Тюмень, а/я 5581, тел.: 89292695440, эл. почта: nasyrov.arbitr@mail.ru

Дата: 28 октября 2022 г. Место составления: г. Тюмень

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
Номер дела	А40-232684/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 07.07.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 17.06.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	17.06.2022 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.	Азизбекян Арарат Акопович
Дата рождения	19.05.1965
Место рождения	пос. Аскеран, респ. Азербайджанская ССР
ИНН	772820752492
СНИЛС	110-093-797 19
Место жительства	регистрация по месту жительства: 117393, г.Москва, ул. Новаторов, д.6, кв.316

В соответствии со ст. 139 закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», далее по тексту – Закон о банкротстве, в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить финансовому управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки. В течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом, финансовый управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника.

В связи с тем, что от конкурсного кредитора не поступило требования о привлечении оценщика, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу

должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

Объект оценки: Имущество Азизбекяна А.А.: нежилое здание, S = 9 873,3 м2, по адресу: Ульяновская обл., р-н Вешкаймский, р.п. Вешкайма, 40 лет Октября, д. 56.

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.

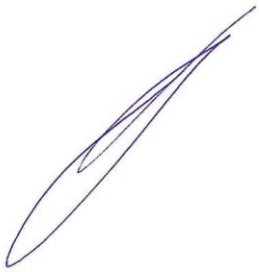
4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки — определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

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.	-	3 400 000	4 300 000	10 000 000
Местоположение	Ульяновская обл., р-н Вешкаймский, р.п. Вешкайма, 40 лет Октября, д. 56	Ульяновская область, Димитровград, пр-т Автостроителей, 78	Республика Мордовия, Ичалковский р-н, пос. при станции Оброчное, Почтовая ул., 87	Ульяновская область, Мелекесский р-н, пос. городского типа Мулловка, Промышленная ул., 2/1
Площадь, м^2	9 873,3	5 100	6 700	6 500
Стоимость за 1 м^2, руб.	-	667	642	1 538
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	-	3 230 000	4 085 000	9 500 000
Скорректированная стоимость за 1 м2, руб.	-	633	610	1 462
Источник информации	-	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kommerches	https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheska	https://www.avito.ru/mullovka/kommercheskaya

		kaya_nedvizhimost/obekty_nedvizhimosti_pod_demontazh_5100_m_2466064266	ya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_5993_m_2584092138	_nedvizhimost/zdanie_6500_m_1986886371
Средняя стоимость 1 м^2, руб.	(633 + 610 + 1462) / 3 = 902			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 9 873,3 м^2 * 902 руб./м^2 **= 8 905 717 руб.**

Финансовый управляющий
Азизбекяна Арарата Акоповича **Р.З. Насыров**