

Дата: 16 июня 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                                                                           | A40-55910/2021                                                                                      |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства                        | Полный текст решения изготовлен 18.01.2022 г.<br>Резолютивная часть решения объявлена 24.11.2021 г. |
| Дата назначения арбитражного управляющего                                            | 24.11.2021 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.           | Шаханов Сергей Алексеевич                         |
| Дата рождения    | 18.03.1982                                        |
| Место рождения   | г. Москва                                         |
| ИНН              | 771601903002                                      |
| СНИЛС            | 075-183-932 83                                    |
| Место жительства | 129336, г. Москва, ул. Малыгина, д.14, к.1, кв.86 |

#### **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 Шаханова С.А.:

1. Земельный участок для ведения садоводства, S=607 м2, по адресу: Московская обл., гор. округ Кашира, вблизи д. Лиды, СНТ Ромашка, уч. 178
2. ½ Земельного участка для ведения подсобного хозяйства, S=4153 м2, по адресу: Рязанская обл., р-н Милославский, с. Павловское, ул. Мирная, д. 14

#### **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. 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.                     | -                                                               | 300 000                                                                                                                                                                           | 270 000                                                                                                                                                                         | 300 000                                                                                                                                                                           |
| Местоположение                             | Московская обл., гор. округ Кашира, вблизи д. Лиды, СНТ Ромашка | Московская область, г.о. Кашира, пос. Зендиково, садовое товарищество Птицевод                                                                                                    | Московская область, г.о. Кашира, пос. Зендиково, Каширское шоссе, 90 км                                                                                                         | Московская область, г.о. Кашира, СНТ Надежда                                                                                                                                      |
| Площадь, сотки                             | 6                                                               | 6,5                                                                                                                                                                               | 5                                                                                                                                                                               | 6                                                                                                                                                                                 |
| Стоимость за сотку, руб.                   | -                                                               | 46 154                                                                                                                                                                            | 54 000                                                                                                                                                                          | 50 000                                                                                                                                                                            |
| Корректировка на торг                      | -                                                               | -10%                                                                                                                                                                              | -10%                                                                                                                                                                            | -10%                                                                                                                                                                              |
| Скорректированная цена                     | -                                                               | 270 000                                                                                                                                                                           | 243 000                                                                                                                                                                         | 270 000                                                                                                                                                                           |
| Скорректированная стоимость за сотку, руб. | -                                                               | 41 539                                                                                                                                                                            | 48 600                                                                                                                                                                          | 45 000                                                                                                                                                                            |
| Источник информации                        | -                                                               | <a href="https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot._snt_dnp_3037962930">https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot._snt_dnp_3037962930</a> | <a href="https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_3091614671">https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._snt_dnp_3091614671</a> | <a href="https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3156247570">https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3156247570</a> |
| Средняя стоимость сотки, руб.              | $(41\,539 + 48\,600 + 45\,000) / 3 = 45\,047$                   |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 6 сот. \* 45 047 руб./сот. = **270 282 руб.**

2. 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.   | -                                                           | 500 000                                                                        | 500 000                                     | 349 000                                                                     |
| Местоположение           | Рязанская обл., р-н Милославский, с. Павловское, ул. Мирная | Рязанская область, Милославский р-н, Чернавское сельское поселение, д. Толстые | Рязанская область, Милославский р-н, д. Гаи | Рязанская область, Рязский р-н, Алешинское сельское поселение, д. Киселёвка |
| Площадь, сотки           | 41,5                                                        | 48                                                                             | 50                                          | 35                                                                          |
| Стоимость за сотку, руб. | -                                                           | 10 417                                                                         | 10 000                                      | 9 972                                                                       |

|                                            |                                           |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Корректировка на торг                      | -                                         | -10%                                                                                                                                                                                    | -10%                                                                                                                                                                          | -10%                                                                                                                                                                          |
| Скорректированная цена                     | -                                         | 450 000                                                                                                                                                                                 | 450 000                                                                                                                                                                       | 314 100                                                                                                                                                                       |
| Скорректированная стоимость за сотку, руб. | -                                         | 9 375                                                                                                                                                                                   | 9 000                                                                                                                                                                         | 8 974                                                                                                                                                                         |
| Источник информации                        | -                                         | <a href="https://www.avito.ru/mi/loslavskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_48sot._izhs_2881635037">https://www.avito.ru/mi/loslavskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_48sot._izhs_2881635037</a> | <a href="https://www.avito.ru/ku/rkino/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._izhs_1382792984">https://www.avito.ru/ku/rkino/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._izhs_1382792984</a> | <a href="https://www.avito.ru/ry/azhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot._izhs_2630485855">https://www.avito.ru/ry/azhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35sot._izhs_2630485855</a> |
| Средняя стоимость сотки, руб.              | $(9\,375 + 9\,000 + 8\,974) / 3 = 9\,116$ |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                               |

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 41,5 сот. \* 9 116 руб./сот. = 378 314 руб.

Стоимость 1/2 доли составляет: 378 314 руб. \* 1/2 = **189 157 руб.**

Финансовый управляющий  
Шаханова С.А.



**В.В. Мусатов**