

Дата: 06 мая 2024 г.

Место составления: Тюмень

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	А04-8201/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 13.07.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 13.07.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	13.07.2023 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	ООО "Британский Страховой Дом"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№8326/700/24 от 18.04.2024, действителен с 22.04.2024 г. по 21.04.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	625002, обл Тюменская, г Тюмень, а/я 5577

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Шевцова Наталья Вячеславовна
Дата рождения	31.10.1988
Место рождения	г. Тында, Амурская область
ИНН	280880823972
СНИЛС	146-298-194 96
Место жительства	676290, Амурская область, г Тында, ул Спортивная, 16, 8

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 Шевцовой Н.В.:

1. Нежилое здание (гараж), S - 64,1м², по адресу: Амурская обл., г. Тында, ул. Советская, д.1;
2. Земельный участок, S – 74+/-0,1 м², по адресу: Амурская обл., г. Тында.
3. Нежилое здание (гараж), S - 65,5м², по адресу: район административного здания ОАО «ТындаТрансСтрой»;
4. Земельный участок, S - 84м², по адресу: Амурская обл., г. Тында.

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. Нежилое здание (S = 64,1 м²) и Земельный участок (S = 74+/-0,1 м²), по адресу: Амурская обл., г.

Тында

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайтов объявлений:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 100 000	1 000 000	700 000
Местоположение	Амурская обл., г. Тында	Амурская обл., г. Тында	Амурская обл., г. Тында	Амурская обл., г. Тында
Площадь, м²	64,1	50,9	54	35
Стоимость за 1 м², руб.	-	21 611	18 519	20 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tyn da/garazhi_i_mashinom esta/garazh_3502330959	https://blagoveschensk.c ian.ru/sale/commercial/220412068/	https://blagoveschensk.c ian.ru/sale/commercial/266083031/
Средняя стоимость 1 м², руб.	(21 611 + 18 519 + 20 000) / 3 = <u>20 043</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 64,1 м² * 20 043 руб./м² = **1 284 757 рублей.**

2. Нежилое здание (S = 65,5 м²) и Земельный участок (S = 84 м²), по адресу: Амурская обл., г. Тында

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайтов объявлений:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 100 000	1 000 000	700 000

Местоположение	Амурская обл., г. Тында	Амурская обл., г. Тында	Амурская обл., г. Тында	Амурская обл., г. Тында
Площадь, м ²	65,5	50,9	54	35
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	21 611	18 519	20 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tynda/garazhi_i_mashinomesta/garazh_3502330959	https://blagoveschensk.cian.ru/sale/commercial/220412068/	https://blagoveschensk.cian.ru/sale/commercial/266083031/
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(21 611 + 18 519 + 20 000) / 3 = <u>20 043</u>			

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 65,5 м² * 20 043 руб./м² = **1 312 817 рублей.**

**Финансовый управляющий
Шевцовой Натальи Вячеславовны**



А.Е. Полищук