

Дата: 08.07.2024 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	А40-300791/23-165-721 Ф
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 10.04.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 02.04.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	Полный текст решения изготовлен 10.04.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 02.04.2024 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	№ ОАУ-6372/700/24 от 22.01.2024, действителен с 25.01.2024 г. по 24.01.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	107140 г. Москва, а/я 65

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Киреева Галина Ивановна
Дата рождения	13.12.1961
Место рождения	гор. Урюпинск, Волгоградской области
ИНН	343801256807
СНИЛС	021-893-070-41
Место жительства	111677, г. Москва, ул. Лавриненко, д. 13, к. 2, кв. 75

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 Киреевой Г.И.:

1. Земельный участок кадастровый номер 34:38:020203:69, общей площадью 446 +/- 7 кв.м, вид разрешенного использования: земли под домами индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: обл. Волгоградская, р-н Урюпинский, г. Урюпинск, ул. Октябрьская, дом 146.

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.	-	240 000	310 000	220 000
Местоположение	обл. Волгоградская, р-н Урюпинский, г. Урюпинск, ул. Октябрьская, дом 146	Волгоградская обл., Урюпинск, Сосновая ул.	Волгоградская обл., Урюпинск, Донская ул.	Волгоградская обл., Урюпинск, Сосновая ул.
Площадь, сотки	4,5	8,6	8	8
Стоимость за сотку, руб.	-	27 907	38 750	27 500
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	-	216 000	279 000	198 000
Скорректированная стоимость за сотку, руб.	-	25 116,28	34 875	24 750
Источник информации	-	https://www.avito.ru/uryupinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot_izhs_4097798153	https://www.avito.ru/uryupinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2534983428	https://www.avito.ru/uryupinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_3837547326
Средняя стоимость сотки, руб.	(25 116,28 + 34 875 + 24 750) / 3 = <u>28 247,09</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 4,5 сот. * 28 247,09 руб./сот. = **127 111,92 руб.**

Финансовый управляющий
Киреевой Г.И.



В.В. Мусатов