

Дата: 27 марта 2025 г.

Место составления: Тюмень

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа
Номер дела	A75-20410/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	10.12.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	10.12.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0023; 23.11.2005
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Страховой дом "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ № 11290/700/24 23.09.2024, действителен с 10.11.2024 г. по 09.11.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	625005, Тюмень, а/я 3718

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Гейбатов Тейфур Гейбат оглы
Дата рождения	24.06.1959
Место рождения	г. Кусары Азербайджанской Республики
ИНН	860101336504
СНИЛС	072-950-580 79
Место жительства	628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д.28, кв.53

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 Гейбатова Т.Г. оглы:

1. Машино-место, назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3, пом. 1002, кадастровый (условный) номер: 86:12:0102011:605 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/79;
2. Машино-место, назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.3, пом. 1002, кадастровый (условный) номер: 86:12:0102011:605 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/79;
3. Машино-место, назначение: нежилое, адрес (местонахождение): Россия, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3, пом. 1002, кадастровый (условный) номер: 86:12:0102011:605 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/79;

4. Квартира, площадь 84,1 кв.м., назначение: жилое, этаж: 3, адрес (местонахождение): Россия, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Г. Ханты-Мансийск, Ленина, д. 40, кадастровый (условный) номер: 86:12:0101019;

5. Земельный участок с незарегистрированными постройками (садовый дом и иные хозяйственные постройки), площадь ЗУ 600+/-17 кв.м., назначение: Земли населенных пунктов, адрес (местонахождение): Россия, АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, СОТ "Урожай", участок №67, кадастровый (условный) номер: 86:12:0202006:157.

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:

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

1. Машино-место, по адресу: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3, пом. 1002, кадастровый (условный) номер: 86:12:0102011:605 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/79:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	600 000	600 000	600 000
Местоположение	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	Ханты-Мансийск, ул. Самаровская, д. 8 с.1	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3
Площадь, м2	1/79 доли	1/79 доли	14м ²	1/79 доли
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	-	570 000	570 000	570 000
Источник информации	Фотоотчет	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes	https://hanty-mansiysk.olan.ru/sale-vehicle-parking/underground/12

		to_4084257187?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAA AA	to_14_m_2858224020?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAAAA	4006829-13-0-m-600000-rub-ul-engelsa
Средняя стоимость, руб.	$(570\ 000 + 570\ 000 + 570\ 000) / 3 = 570\ 000$			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки (машиноместо) составляет **570 000 руб.**

2. Машино-место, по адресу: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3, пом. 1002, кадастровый (условный) номер: 86:12:0102011:605 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/79:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	600 000	600 000	600 000
Местоположение	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	Ханты-Мансийск, ул. Самаровская, д. 8 с.1	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3
Площадь, м2	1/79 доли	1/79 доли	14м ²	1/79 доли
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	-	570 000	570 000	570 000
Источник информации	Фотоотчет	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_4084257187?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAA
AA">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_4084257187?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAA AA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_14_m_2858224020?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAAAA	https://hanty-mansiysk.olan.ru/sale-vehicle-parking/underground/12-4006829-13-0-m-600000-rub-ul-engelsa
Средняя стоимость, руб.	$(570\ 000 + 570\ 000 + 570\ 000) / 3 = 570\ 000$			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки (машиноместо) составляет **570 000 руб.**

3. Машино-место, по адресу: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3, пом. 1002, кадастровый (условный) номер: 86:12:0102011:605 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/79:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	600 000	600 000	600 000
Местоположение	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3	Ханты-Мансийск, ул. Самаровская, д. 8 с.1	Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д. 3
Площадь, м2	1/79 доли	1/79 доли	14м ²	1/79 доли
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	-	570 000	570 000	570 000
Источник информации	Фотоотчет	<a href="https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_4084257187?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAA
AA">https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_4084257187?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAA AA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomes-to_14_m_2858224020?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImRBU0w2STBZb3hUTHRZanEiO32AP2HPJgAAAA	https://hanty-mansiysk.olan.ru/sale-vehicle-parking/underground/12-4006829-13-0-m-600000-rub-ul-engelsa

Средняя стоимость, руб.	$(570\,000 + 570\,000 + 570\,000) / 3 = \underline{570\,000}$
-------------------------	---

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки (машиноместо) составляет **570 000 руб.**

4. Квартира, S - 84,1 кв.м., ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 40, кв. 21:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	11 900 000	14 750 000	12 700 000
Местоположение	Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 40	Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 40	Ханты-Мансийск, ул. Ленина, д. 40	Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 25
Площадь, м ²	84,1	82,7	84,8	84,7
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	143 894	173 939	149 941
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	-	10 710 000	13 275 000	11 430 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	129 505	156 545	134 947
Источник информации	-	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_827_m_48_et._3935443498?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNQcklMSUdXdMzQTUzVjMiO3KqSDwJgAAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_848_m_28_et._7225375781?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ij9BR1BxeEhlTFVDQ2NCs1giO30vbhauJgAAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_847_m_67_et._2261238253?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InlCeHJpb0o0a0pCcmRtcVgiO32be6EzJgAAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	$(129\,505 + 156\,545 + 134\,947) / 3 = \underline{140\,332}$			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: $84,1 \text{ м}^2 * 140\,332 \text{ руб./м}^2 = \mathbf{11\,801\,921 \text{ руб.}}$

5. Земельный участок с незарегистрированными постройками (садовый дом и иные хозяйственные постройки), площадь ЗУ 600+/-17 кв.м., по адресу: ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, СОТ "Урожай", участок №67:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	4 900 000	4 400 000	4 100 000
Местоположение	Ханты-Мансийск, СОТ "Урожай", участок №67	Ханты-Мансийск, СОТ "Урожай", участок №18	Ханты-Мансийск, СОТ "Урожай", участок №159	Ханты-Мансийск, СОТ "Электрон"
Площадь, сот	6	6,8	6	6
Стоимость за 1 сот, руб.	-	720 588	733 333	683 333
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	-	4 410 000	3 960 000	3 690 000
Скорректированная стоимость за 1 сот, руб.	-	648 529	660 000	615 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._snt_dnp_4354710597?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InZpY0tkUkpJQ1MyS3Vlb3YiO32Km-CAJgAAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2568587679?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InZpY0tkUkpJQ1MyS3Vlb3YiO32Km-CAJgAAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_4267861121?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImVCTVo1RUEyZk5a3k1ZWQiO30qfgtrJgAAAA
Средняя стоимость 1 сот, руб.	$(648\,529 + 660\,000 + 615\,000) / 3 = \underline{641\,176}$			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: $6 \text{ сот} * 641\,176 \text{ руб./м}^2 = 3\,847\,056 \text{ руб.}$

Финансовый управляющий
Гейбатова Тейфура Гейбат оглы

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.V. Velizhanina', written in a cursive style.

Н.В. Велижанина