

## Решение об оценке имущества гражданина

Дата: 24 января 2025 г.

Место составления: г. Тюмень

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве | АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ |
| Номер дела                                                                           | A41-48759/23                       |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства                        | 26.03.2024 г.                      |
| Дата назначения арбитражного управляющего                                            | 26.03.2024 г.                      |

### Сведения об арбитражном управляющем

|                                                                                                                        |                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий     | Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация "Центральное агентство арбитражных управляющих" |
| Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих         | 05.12.2011; 0036                                                                                                |
| 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 №8489/700/24 от 02.05.2024, действителен с 31.05.2024 г. по 30.05.2025 г.                                   |
| Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему                                                        | 625002, обл. Тюменская, г. Тюмень, а/я, 5587                                                                    |

### Сведения о должнике

|                  |                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ф.И.О.           | Демкив Виктор Романович                                                         |
| Дата рождения    | 19.02.1973                                                                      |
| Место рождения   | с. Трийца Радеховский р-н Львовская обл. Украинская ССР                         |
| ИНН              | 772157364540                                                                    |
| СНИЛС            | 150-427-904 41                                                                  |
| Место жительства | 102321, Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, тер. СНТ Амарант, д.32 |

### 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 Демкива В.Р.:

1. ½ Жилого дома, S= 61,8 м<sup>2</sup>, по адресу: Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77
2. Земельный участок, S= 905 м<sup>2</sup>, по адресу: Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77

### 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 сайта объявлений <https://avito.ru/>:

#### **1. ½ Жилого дома, S= 61,8 м², по адресу: Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77**

| Показатели                                | Объект оценки                                          | Аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цена предложения, руб.                    | -                                                      | 6 300 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5 990 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Местоположение                            | Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77 | Московская обл., Подольск, Авиационная ул.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Московская обл., г. Домодедово, СНТ ЖБИ-13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Московская обл., г.о. Домодедово, д. Овчинки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Площадь, м²                               | 61,8                                                   | 76,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 58,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Стоимость за 1 м², руб.                   | -                                                      | 82 786                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 85 034                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 85 571                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Корректировка на торг                     | -                                                      | -10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Скорректированная цена                    | -                                                      | 5 670 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4 500 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5 391 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Скорректированная стоимость за 1 м², руб. | -                                                      | 74 507                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 76 531                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 77 014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Источник информации                       | -                                                      | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_761_m_na_uchastke_7_sot._4283653144?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/podolsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_761_m_na_uchastke_7_sot._4283653144?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/domodovo/doma_dachi_kottedzhi/dacha_588_m_na_uchastke_8_sot._4122760497?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/domodovo/doma_dachi_kottedzhi/dacha_588_m_na_uchastke_8_sot._4122760497?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/konstantinovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_10_sot._4503304744?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/konstantinovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_10_sot._4503304744?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> |
| Средняя стоимость 1 м², руб.              | (74 507 + 76 531 + 77 014) / 3 = <b>76 017</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет:  $61,8 \text{ м}^2 * 76 017 \text{ руб./м}^2 = 4 697 851 \text{ руб.}$

Стоимость 1/2 доли составляет:  $4 697 851 \text{ руб.} * 1/2 = 2 348 925 \text{ руб.}$

#### **2. Земельный участок, S= 905 м², по адресу: Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77**

| Показатели              | Объект оценки                                          | Аналог №1                                       | Аналог №2                                       | Аналог №3                         |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Цена предложения, руб.  | -                                                      | 5 700 000                                       | 9 000 000                                       | 6 150 000                         |
| Местоположение          | Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье, д. 77 | Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье | Московская область, г. Домодедово, д. Заболотье | Московская область, г. Домодедово |
| Площадь, м²             | 905                                                    | 750                                             | 1 200                                           | 790                               |
| Стоимость за 1 м², руб. | -                                                      | 7 600                                           | 7 500                                           | 7 784                             |
| Корректировка на торг   | -                                                      | -10%                                            | -10%                                            | -10%                              |

|                                                        |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Скорректированная цена                                 | -                                                     | 5 130 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 8 100 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5 535 000                                                                                                                                                                       |
| Скорректированная стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб. | -                                                     | 6 840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6 750                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7 006                                                                                                                                                                           |
| Источник информации                                    | -                                                     | <a href="https://www.avito.ru/domodovo/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_4392053175?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/domodovo/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._izhs_4392053175?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/domodovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4096304137?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/domodovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4096304137?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/domodovo/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._izhs_4408965816">https://www.avito.ru/domodovo/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._izhs_4408965816</a> |
| Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.              | $(6\,840 + 6\,750 + 7\,006) / 3 = \underline{6\,865}$ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                 |

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет:  $905 \text{ м}^2 * 6\,865 \text{ руб./м}^2 = \mathbf{6\,212\,825 \text{ руб.}}$

Общая стоимость оцениваемого имущества Демкива В.Р. составляет:  $2\,348\,925,3 \text{ руб.} + 6\,212\,825 \text{ руб.} = \mathbf{8\,561\,750 \text{ руб.}}$

**Финансовый управляющий**  
**Демкива Виктора Романовича**

**Д.В. Сутормин**