

Решение об оценке имущества Зырянова Владислава Александровича

«25» апреля 2022 г.

г. Тюмень

Полное наименование организации-должника: Зырянов Владислав Александрович (дата рождения: 19.06.1981 г., место рождения: г. Свердловск, СНИЛС 055-102-748 25, ИНН 666101617910, регистрация по месту жительства: 620144, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фрунзе, д. 65, кв. 27)

Данные арбитражного управляющего: Насыров Ренат Замильевич (ИНН 722403954319, СНИЛС 140-225-981 26 адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 625002, гор. Тюмень, а/я 5581) – член ПАУ ЦФО (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, адрес: 109316, г. Москва, г. Москва, Остаповский пр-д, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208), действует на основании Решения Арбитражного Суда Свердловской области от 05.04.2021 г. по делу № А60-33364/2020 (резольютивная часть решения оглашена 29.03.2021 г.). Наименование страховой организации: Акционерное общество "Объединенная страховая компания" (АО "ОСК"), Договор О4 № 00049215 страхования ответственности арбитражного управляющего от 25.05.2021, Полис О4 №00049215 от 25.05.2021г., действителен с 29.06.2021 г. по 28.06.2022 г.

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 Зырянова В.А.:

1. нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0507028:138, адрес: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица Прониной, строение 27, апартament 151, площадь 34 кв.м.

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 помещение, кадастровый номер 66:41:0507028:138, адрес: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица Прониной, строение 27, апартмент 151, площадь 34 кв.м.

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайта объявлений <https://avito.ru/> и <https://onrealt.ru/>

Стоимость объектов-аналогов корректировалась по следующим факторам:

- местоположение;
- дата объявления (рост цен);
- уторговывание цены.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Цена предложения, руб.	-	2 750 000	850 000
Местоположение, площадь	г Екатеринбург, ул. Прониной, стр.27, апарт. 151, площадь 34 кв.м.	г Екатеринбург, ул. Прониной, строение 27, площадь 32,1 кв.м.	г Екатеринбург, ул. Прониной, строение 29а, площадь 36,2 кв.м.
Корректировка на местоположение	-	0%	0%
Скорректированная цена	-	2 750 000	3 330 000
Дата объявления	-	Апрель 2022	Апрель 2022
Корректировка на рост цен	-	0%	0%
Скорректированная цена	-	2 750 000	3 330 000
Корректировка на торг	-	-5%	-10%
Скорректированная цена	-	2 612 500	2 997 000
Стоимость кв. метра, руб.	-	81 386	82 790
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/1-k_apartamenty_321m_88et_2399_848334	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/1-k_kvartira_362m_24et_22777724_67

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0507028:138, адрес: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица Прониной, строение 27, апартмент 151, площадь 34 кв.м., составляет $(81\,386 + 82\,790) / 2 \times 34 = 2\,790\,992$ рублей.

Финансовый управляющий
Зырянова В.А.

Р.З.Насыров