

Решение об оценке имущества Мурадяна Самсона Александровича

«08» сентября 2022 г.

г. Москва

Сведения о должнике: Мурадян Самсон Александрович (дата рождения: 18.12.1960 г., место рождения: гор. Ленинакан Армянской ССР, СНИЛС 029-534-909 75, ИНН 773000290154, регистрация по месту жительства: 121165, г. Москва, пр-кт Кутузовский, д. 31, кв. 47)

Общая информация: В соответствии с п. 2 ст. 213.26 закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», далее по тексту – Закон о 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. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Объекты оценки: Имущество Мурадяна С.А.:

1.1. земельный участок, S = 416 м², по адресу: Московская обл., р-н Химкинский, г.Сходня, ул. Маяковского, вл.11 (кадастровый номер 50:10:0060127:39);

1.2. земельный участок, S = 415 м², по адресу: Московская обл., р-н Химкинский, г.Сходня, ул. Маяковского, вл.11 (кадастровый номер 50:10:0060127:40);

1.3. жилой дом, S = 353,7 м², по адресу: Московская обл., р-н Химкинский, г.Сходня, ул. Маяковского, вл.11 (кадастровый номер 50:10:0050106:209).

2.1. земельный участок, S = 426 м², по адресу: Московская обл., р-н Химкинский, г.Сходня, ул. Герцена, вл.8 (кадастровый номер 50:10:0060127:27);

2.2. 61/100 жилого дома, S = 182 м², по адресу: Московская обл., р-н Химкинский, г.Сходня, ул. Герцена, вл.8 (кадастровый номер 50:10:0040103:106).

3.1. земельный участок, S = 700 м², по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-н, ЖСТ «Чаевод», квартал «У химсклада», уч. № 240 (кадастровый номер 23:49:0140221:0054);

3.2. Садовый дом с пристройками, S = 177,3 м², по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-н, ЖСТ «Чаевод», квартал «У химсклада», уч. № 240 (кадастровый номер 23:49:0306003:11608).

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 Земельный участок 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:

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

1. жилой дом, S = 353,7 м² и 2 земельных участка, S = 416м² и 415м², по адресу: Московская обл., р-н Химкинский, г. Сходня, ул. Маяковского, вл.11.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	26 000 000	24 500 000	21 800 000
Местоположение	Московская обл., р-н Химкинский, г.Сходня, ул. Маяковского, вл.11	Московская область, Химки, мкр Сходня, 1-й Железнодорожный переулок, 7	г. Москва, поселение Вороновское, квартал № 88	Московская область, Химки, мкр Сходня
Площадь, м ²	353,7	366	330	300
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	71 038	74 242	72 667
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	-	24 700 000	23 275 000	20 710 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	67 486	70 530	69 034
Источник информации	-	https://ximki.domclick.ru/card/sale_house_1353005352	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_330m_na_uchastke_7sot_2345315891	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_300m_na_uchastke_5sot_202244780
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(67 486 + 70 530 + 69 034) / 3 = 69 016			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 353,7 м² * 69 016 руб./м² = **24 410 959 руб.**

2. 61/100 жилого дома, S = 182 м² и земельный участок, S = 426м², по адресу: Московская обл., р-н Химкинский, г. Сходня, ул. Герцена, вл.8

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, завещать и т.д.). Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. При отказе остальных участников общей долевой собственности от осуществления указанного права в течение месяца со дня извещения о продаже, либо принятия извещения, либо при отсутствии их ответа в течение указанного срока, продавец вправе продать свою долю любому постороннему лицу.

Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли, не определяя площадь части здания, помещения, приходящуюся на размер доли. В рамках правоотношений долевой собственности на недвижимое имущество правомочия владения, пользования долями не могут быть индивидуально реализованы участниками в силу вышеуказанных причин, а решаются участниками по соглашению между ними.

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

В таблице ниже приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО «Ростов-Ресурс». В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, а также частные риелторы.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 и выше	5-15%	5-10%	3-10%

Финансовый управляющий считает целесообразным применение корректировки в размере 20%.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	21 600 000	23 000 000	17 000 000
Местоположение	Московская обл., р-н Химкинский, г.Сходня, ул. Герцена, вл.8	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, 3-й Железнодорожный тупик, 14	Московская область, Химки, микрорайон Сходня, ул. Калинина, 13А	Московская область, Химки, микрорайон Сходня,
Площадь, м ²	182	177	222	166
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	122 034	103 604	102 410
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	-	20 520 000	21 850 000	16 150 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	115 932	98 423	97 289
Источник информации	-	https://khimki.cian.ru/sale/suburban/274830965/	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotted_zhi/dom_222m_na_uchastke_13sot.2514511704	https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotted_zhi/dom_166m_na_uchastke_35sot.2477455613
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(115 932 + 98 423 + 97 289) / 3 = <u>103 881</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 182 м² * 103 881 руб./м² = 18 906 342 руб.

Стоимость 61/100 доли составляет: 18 906 342 руб. * 61 / 100 = 11 532 869 руб.

Стоимость с поправкой на обесценение долевой собственности: **11 532 869 руб. – 20% = 9 226 295 руб.**

3. Садовый дом с пристройками, S = 177,3 м² и земельный участок, S = 700м², по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-н, ЖСТ «Чаевод», квартал «У химсклада», уч. № 240.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	16 000 000	18 000 000	25 000 000
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-н, ЖСТ «Чаевод», квартал «У химсклада», уч. №240	Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-н, с. Васильевка, ЖСТ «Чаевод»	Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-н, ЖСТ «Чаевод», квартал «У питомника»	Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский р-н, с. Васильевка, ЖСТ «Чаевод»
Площадь, м ²	177,3	117,4	140	216
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	136 286	128 571	115 741
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%

Скорректированная цена, руб.	-	15 200 000	17 100 000	23 750 000
Скорректированная стоимость за 1 м2, руб.	-	129 472	122 142	109 954
Источник информации	-	https://sochi.cian.ru/sale/suburban/271421765/	https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1556784325	https://www.avito.ru/sochi/doma_dachi_kottedzhi/dom_216m_na_uchastke_5sot_1766797495
Средняя стоимость 1 м², руб.	$(129\,472 + 122\,142 + 109\,954) / 3 = \underline{120\,523}$			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: $177,3 \text{ м}^2 * 120\,523 \text{ руб./м}^2 = \mathbf{21\,368\,728 \text{ руб.}}$

Финансовый управляющий
Мурадяна Самсона Александровича



Р.В. Савицкий