

Дата: 13 февраля 2023 г.

Место составления: Москва

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	A41-78793/21
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 09.11.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 09.11.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	09.11.2022 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	НКО ПОВС "Эталон"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ ОАУ-000000861 от 16.01.2023, действителен с 25.01.2023 г. по 24.01.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	107140, г Москва, а/я 65

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Рахвальский Дмитрий Борисович
Дата рождения	15.01.1968
Место рождения	Красноярский край, г. Норильск
ИНН	771888474345
Место жительства	143006, Московская область, г. Одинцово, ул. Ракетчиков, 48, кв. 3

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 Рахвальского Д.Б.:

1. Жилое помещение (квартира), S= 42,1 м², по адресу: Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха, пр-кт. Ленина, д. 61, кв. 75; кадастровый (условный) номер 50:15:0000000:43666 (залог ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", 115114, ГОРОД МОСКВА, УЛ. ЛЕТНИКОВСКАЯ, Д. 2, СТ. 4);
2. Жилое помещение (квартира), S=57,7 м², долевая собственность ½, по адресу: г Москва, Строгино, Таллинская, дом 5, корпус 2, квартира 44, кадастровый (условный) номер 77:08:0008008:5410;
3. Жилое помещение (квартира), S=35,8 м², долевая собственность ½, по адресу: Царицыно, Москва, Бакинская, дом 22, квартира 3, кадастровый (условный) номер 77:05:0005008:3066 (залог в пользу: Кузнецов Владимир Борисович, договор ренты, г. Москва, ул. Бакинская, д. 22, кв. 3 (договор пожизненной ренты)).

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/>:

Объект 1:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	5 700 000	6 300 000	5 600 000
Местоположение	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 61, кв. 75.	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 61	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 61	Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 59
Площадь, м ²	42,1	45	43	45
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	126 666,67	146 511,63	124 444,44
Источник информации	-	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/2-k_kvartira_45m_15et.1185538043	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/2-k_kvartira_43m_45et.2271006549	https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/2-k_kvartira_45m_15et.2685232580
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(126 666,67 + 146 511,63 + 124 444,44) / 3 = 132 540,91			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: $42,1 \text{ м}^2 * 132 540,91 \text{ руб./м}^2 = 5 579 972,31 \text{ руб.}$

Объект 2:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	9 500 000	18 700 000	11 000 000
Местоположение	г Москва, Строгино, Таллинская, дом 5, корпус 2, квартира 44	г Москва, Строгино, Таллинская, дом 6	г Москва, Строгино, Таллинская, дом 3 к. 1	г Москва, Строгино, Таллинская, дом 5 к. 3
Площадь, м ²	57,7	38,8	64,3	40

Стоимость за 1 м ² , руб.	-	244 845,36	290 824	275 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-kvartira-388m-1112-et-2415656702	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-kvartira-643m-612-et-2768536069	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-kvartira-40m-212-et-2655141544
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(244 845,36 + 290 824 + 275 000) / 3 = 270 223,12			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 57,7 м² * 270 223,12 руб./м² = **15 591,87 руб.**

Рыночная стоимость доли в размере ½ составляет **7 795 937,04 руб.**

Объект 3:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	9 200 000	8 390 000	8 150 000
Местоположение	Царицыно, Москва, Бакинская, дом 22, квартира 3	Царицыно, Москва, Бакинская, дом 20	Царицыно, Москва, Бакинская, дом 16	Царицыно, Москва, Бакинская, дом 13
Площадь, м ²	35,8	36	37,1	32
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	255 556	226 146	254 688
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-kvartira-36m-816-et-2797353844	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-kvartira-371m-1516-et-2670268875	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/1-kvartira-32m-29-et-2651921224
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(255 556 + 226 146 + 254 688) / 3 = 245 463,33			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 35,8 м² * 245 463,33 руб./м² = **8 787 587,33 руб.**

Рыночная стоимость доли в размере ½ составляет 4 393 793,67 руб.

Финансовый управляющий
Рахвальского Дмитрия Борисовича



В. В. Мусатов