

Дата: 5 декабря 2022 г.

Место составления: Тюмень

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	A70-13093/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 14.09.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 08.09.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	08.09.2022 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
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	625002, Тюменская обл., г. Тюмень, а/я, 5594

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Козырев Борис Георгиевич
Дата рождения	18.03.1971
Место рождения	гор. Пермь
ИНН	720200336514
СНИЛС	114-297-245 48
Место жительства	регистрация по месту жительства: 625002, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Циолковского, д. 7, кв. 96

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 Козырева Б.Г.:

1. Земельный участок S= 2648 +/- 18 м², по адресу (ориентир): Тюменская область, р-н Нижнетавдинский, с. Иска, ул. К. Маркса, 138

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/> и <https://cian.ru/>

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	300 000	400 000	250 000
Местоположение	Тюменская область, Нижнетавдинский район, Иска село, ул. Карла Маркса	Тюменская область, Нижнетавдинский район, Иска село	Тюменская область, Нижнетавдинский р-н, с. Иска
Площадь ЗУ, сот	15	17,7	17
Цена за сотку, руб.	20 000	22 599	14 706
Корректировка на торг	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	285 000	380 000	237 500
Скорректированная цена за сотку, руб.	19 000	21 469	13 971
Источник информации	https://tyumen.cian.ru/sale/suburban/275258472/	https://tyumen.cian.ru/sale/suburban/281060099/	https://www.avito.ru/nizhnyaya-tavda/zemelnye-uchastki/uchastok-17sot-izhs-2403588900
Средняя стоимость за сотку, руб.	(19 000 + 21 469 + 13 971) / 3 = 18 147		

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Земельный участок S= 2648+/-18 м2, по адресу (ориентир): Тюменская область, р-н Нижнетавдинский, с. Иска, ул. К. Маркса, 138, составляет 26,48 сот. * 18 147 руб./сот = 480 532,56 рублей.

Финансовый управляющий
Козырева Бориса Георгиевича

С.Ф. Егоров