

УТВЕРЖДЕНО:
Определением Арбитражного суда Тюменской области
от 05.12.2018 по делу № А70-7742/2017

Решение об оценке имущества гражданина-должника, включенного в конкурсную массу

«24» октября 2018 г.

г. Тюмень

Должник	Савин Евгений Михайлович
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Тюменской области
Номер дела	А70-7742/2017
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства – реализация имущества	10 января 2018 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	10 января 2018 г.
Арбитражный управляющий	Полищук Алексей Евгеньевич
Объекты оценки	1. Земельный участок, кадастровый номер: 72:24:0601033:35, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для завершения строительства жилого дома, площадь: 980,00 кв.м., адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская область, город Тобольск, улица Володарского, участок № 10, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 2. Земельный участок, кадастровый номер: 72:24:0603017:31, вид разрешенного использования объекта недвижимости: под нежилое здание (поликлиника), площадь: 4710,60 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тобольск, улица Мира, 33, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 3. Земельный участок, кадастровый номер: 72:16:0101001:308, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1500,00 кв.м., адрес:

	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Тобольский район, село Абалак, улица Первомайская, 29, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: обременен жилым зданием, кадастровый номер 72:16:0101001:1548, принадлежащим третьему лицу 4. Помещение, кадастровый номер: 72:24:0304003:4424, назначение объекта недвижимости: нежилое помещение, площадь: 26,30 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тобольск, 7а микрорайон, 4в, гараж 83, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 5. Здание, кадастровый номер: 72:24:0603017:45, назначение объекта недвижимости: нежилое, площадь: 566,50 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тобольск, улица Мира, д. 33, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 6. Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 72:24:0601033:53, степень готовности 17%, адрес: Тюменская область, город Тобольск, ул. Володарского, д. 10, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 7. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:94, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 63,4 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 13, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 8. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:95, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 89,2 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 15, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 9. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:96, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 64,6 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул.
--	--

	Терская, д. 4, кв. 16, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 10. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:92, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 64 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 17, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 11. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:93, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 101,7 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 18, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 12. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:97, назначение объекта недвижимости: нежилое, площадь: 58,8 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, комната №3 в помещении № 19, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 13. Право требования к Ланцеву Сергею Ивановичу договорной стоимости жилого помещения с кадастровым номером 72:24:0304005:1752, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тобольск, 7 микрорайон, д. 15, кв. 7, площадью 40,6 кв.м., в размере 1 500 000 руб., вследствие признания недействительным договор купли-продажи 12.10.2015 и применения последствия недействительности сделки
--	---

Согласно п. 2 ст. 213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-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.

Финансовый управляющим при формировании оценочной стоимости учтена кадастровая стоимость объектов недвижимости, проведена выборка аналогичных объектов недвижимости с портала продаж по данному региону, проанализированы предложения по продаже сопоставимых по площади объектов оценки на рынке недвижимости по данным сайта объявлений «Авито» www.avito.ru, «Этажи» www.etagi.com.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определена как среднеарифметическая величина итоговых скорректированных цен объектов-аналогов.

1. Объекты-аналоги земельного участка, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для завершения строительства жилого дома:

Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата размещения объявления
Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Свердлова, 23	700	1 600 000,00	2 286	18.10.2018
Тюменская обл., г. Тобольск, 16 мкр.	1000	1 600 000,00	1 600	19.10.2018
Тюменская обл., г. Тобольск, 16 мкр.	1000	1 500 000,00	1 500	18.10.2018
Средняя стоимость 1 кв.м.			1 795	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости:				
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:24:0601033:35, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для завершения строительства жилого дома, площадь: 980,00 кв.м., адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская область, город Тобольск, улица Володарского, участок № 10, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		1 759 100 руб.	

2. Объекты-аналоги земельного участка, вид разрешенного использования объекта недвижимости: под нежилое здание (поликлиника):

Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата размещения объявления
Тюменская обл., г. Тобольск, 6 мкр., ул. С.Ремезова	8500	7 000 000,00	823,53	24.10.2018
Тюменская обл., г. Тобольск, мкр. Строитель, ул. Прибыльского	1600	1 850 000,00	1 156,25	24.10.2018
Тюменская обл., г. Тобольск, Зона ВУЗов	23720	23 500 000,00	990,73	24.10.2018
Средняя стоимость 1 кв.м.			990,17	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости:				
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:24:0603017:31, вид разрешенного использования объекта недвижимости: под нежилое здание (поликлиника), площадь: 4710,60 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тобольск, улица Мира, 33, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		4 664 294,80 руб.	

3. Объекты-аналоги земельного участка, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для завершения строительства жилого дома:

Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата размещения объявления
Тюменская обл., Тобольский р-н, с. Абалак	1500	550 000,00	366,7	22.10.2018
Тюменская обл., Тобольский р-н, с. Абалак	2000	550 000,00	275	22.10.2018
Тюменская обл., Тобольский р-н, с. Абалак	1100	550 000,00	500	22.10.2018
Средняя стоимость 1 кв.м.			380,57	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости:				
1	Земельный участок, кадастровый номер: 72:16:0101001:308, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1500,00 кв.м., адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Тобольский район, село Абалак, улица Первомайская, 29, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: обременен жилым зданием, кадастровый номер 72:16:0101001:1548, принадлежащим третьему лицу		570 855,00 руб.	

4. Объекты-аналоги помещения, назначение объекта недвижимости: нежилое помещение (гараж):

Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата размещения объявления
Тюменская обл., г. Тобольск, 7 мкр.	24	300 000,00	12 500,00	22.10.2018
Тюменская обл., г. Тобольск	19	150 000,00	7 894,74	21.10.2018
Тюменская обл., г. Тобольск, 10 мкр.	27	350 000,00	12 962,96	19.10.2018
Средняя стоимость 1 кв.м.			11 119,23	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости:				
1	Помещение, кадастровый номер: 72:24:0304003:4424, назначение объекта недвижимости: нежилое помещение, площадь: 26,30 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тобольск, 7а микрорайон, 4в, гараж 83, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		292 435,75 руб.	

5. Объекты-аналоги здания, назначение объекта недвижимости: нежилое:

Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата размещения объявления
Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Строителей	490	7 350 000,00	15 000	08.10.2018

Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Знаменского, 9	4800	30 000 000,00	6 250	24.09.2018
Тюменская обл., г. Тобольск, с. Башково, ул. Мелиораторов	869,4	12 600 000,00	14 492,75	19.10.2018
Средняя стоимость 1 кв.м.			11 914,25	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости:				
1	Здание, кадастровый номер: 72:24:0603017:45, назначение объекта недвижимости: нежилое, площадь: 566,50 кв.м., адрес: Тюменская область, город Тобольск, улица Мира, д. 33, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		6 749 422,63 руб.	

6. При приведении оценки стоимости объекта незавершенного строительства, кадастровый номер: 72:24:0601033:53, степень готовности 17%, адрес: Тюменская область, город Тобольск, ул. Володарского, д. 10, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано, финансовым управляющим приняты во внимание физические размеры объекта, степень завершенности объекта, его износ и возможность использования объекта незавершенного строительства в дальнейшем, а также кадастровая стоимость объекта незавершенного строительства.

Финансовый управляющий учел неудовлетворительное состояние объекта незавершенного строительства, и пришел к выводу, что на данный момент рыночная стоимость оцениваемого объекта - **80 602,00 руб.**

7. Объекты-аналоги помещения, назначение объекта недвижимости: жилое:

7. Объекты анализа помещений, находящихся в собственности				
Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата размещения объявления
Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 79	124,6	9 000 000,00	72 231,14	03.10.2018
Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 79	86,6	6 500 000,00	75 057,74	02.10.2018
Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4	89,1	6 237 000,00	70 000,00	09.10.2018
Средняя стоимость 1 кв.м.			72 429,63	
Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости:				
1	Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:94, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 63,4 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 13, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		4 592 038,54 руб.	
2	Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:95, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 89,2 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 15, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		6 460 723,00 руб.	
3	Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:96, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 64,6 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д.		4 678 954,10 руб.	

	4, кв. 16, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	
4	Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:92, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 64 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 17, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	4 635 496,32 руб.
5	Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:93, назначение объекта недвижимости: жилое, площадь: 101,7 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 18, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	7 366 093,37 руб.

8. Объекты-аналоги помещения, назначение объекта недвижимости: нежилое:

8. Объекты аналогии помещений, названию объекта недвижимости: нежилое.				
Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Дата размещения объявления
Краснодарский край, г. Анапа, пр. Пионерский, д. 255/2	16,0	400 000,00	25 000	02.09.2018
Краснодарский край, г. Анапа	15,0	430 000,00	28 666,67	02.09.2018
Краснодарский край, г. Анапа, 5	13,0	900 000,00	69 230,77	06.09.2018
Средняя стоимость 1 кв.м.			40 965,81	
Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости:				
1	Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:97, назначение объекта недвижимости: нежилое, площадь: 58,8 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, комната №3 в помещении № 19, вид права: собственность, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		2 408 789,63 руб.	

9. Право требования к Ланцеву Сергею Ивановичу договорной стоимости жилого помещения с кадастровым номером 72:24:0304005:1752, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тобольск, 7 микрорайон, д. 15, кв. 7, площадью 40,6 кв.м., в размере 1 500 000 руб., вследствие признания недействительным договор купли-продажи 12.10.2015 и применения последствия недействительности сделки, оценено по номиналу и составляет **1 500 000 руб.**

На основании изложенного финансовый управляющий решил установить следующую стоимость оцениваемых объектов недвижимости:

1. Земельный участок, кадастровый номер: 72:24:0601033:35, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская область, город Тобольск, улица Володарского, участок № 10, в размере 1 759 100 руб.

2. Земельный участок, кадастровый номер: 72:24:0603017:31, адрес: Тюменская область, город Тобольск, улица Мира, 33, в размере 4 664 294,80 руб.

3. Земельный участок, кадастровый номер: 72:16:0101001:308, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская область, Тобольский район, село Абалак, улица Первомайская, 29, с обременением, в размере 570 855,00 руб.

4. Помещение, кадастровый номер: 72:24:0304003:4424, адрес: Тюменская область, город Тобольск, 7а микрорайон, 4в, гараж 83, в размере 292 435,75 руб.

5. Здание, кадастровый номер: 72:24:0603017:45, адрес: Тюменская область, город Тобольск, улица Мира, д. 33, в размере 6 749 422,63 руб.

6. Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 72:24:0601033:53, степень готовности 17%, адрес: Тюменская область, город Тобольск, ул. Володарского, д. 10, в размере 80 602,00 руб.

7. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:94, адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 13, в размере 4 592 038,54 руб.

8. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:95, адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 15, в размере 6 460 723,00 руб.

9. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:96, адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 16, в размере 4 678 954,10 руб.

10. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:92, адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 17, в размере 4 635 496,32 руб.

11. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:93, адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, кв. 18, в размере 7 366 093,37 руб.

12. Помещение, кадастровый номер: 23:37:0101017:97, адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Терская, д. 4, комната №3 в помещении № 19, в размере 2 408 789,63 руб.

13. Право требования к Ланцеву Сергею Ивановичу договорной стоимости жилого помещения с кадастровым номером 72:24:0304005:1752, в размере 1 500 000 руб.

Следует отметить, что настоящее решение об оценке содержит мнение финансового управляющего относительно стоимости имущества. При этом мнение финансового управляющего само по себе не является гарантией того, что вышеуказанные объекты будут реализованы по определенной в результате оценки стоимости.

Финансовый управляющий
Савина Евгения Михайловна



А.Е. Полищук