

Дата: 12 мая 2023 г.

Место составления: г. Челябинск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Мурманской области
Номер дела	A42-9065/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 17.11.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 17.11.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	17.11.2022 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	19299 10.12.2019
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	60/21/177/005948 от 14.10.2021 г., действителен с 22.11.2021 г. по 21.11.2022 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ Arbitr-3980975400-63494, действителен с 22.11.2022 г. по 21.11.2023 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454018, Челябинская область, Челябинск, Братьев Кашириных, 76, 84

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Холодков Валерий Александрович
Дата рождения	30.07.1970
Место рождения	г. Ковдор Мурманской области
ИНН	510400883657
СНИЛС	060-154-135 08
Место жительства	регистрация по месту жительства: 184144, Мурманская область, г Ковдор, ул Кошица, 13, 45

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – 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.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным

отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: Avito.ru.



Гараж, 24 м²

170 000 Р

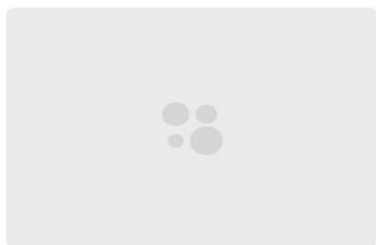
железобетонный
Слюдяная ул.
Хороший гараж.
1 день назад



Гараж, > 30 м²

450 000 Р

кирпичный
ул. Сухачева
Продам гараж, Сухачева, ряд 0, номер 4, высокий (может встать микроавтобус), 7,5 на 5,5 метров, обшит, смотровая яма, утеплённый погреб, пол доска 50, печка, электрическая пушка, верстак, закрытые стеллажи.
2 дня назад



Гараж, 30 м²

150 000 Р

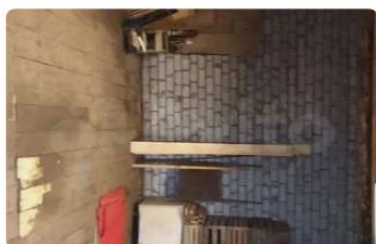
кирпичный
Мурманская область, Ковдор
Гараж. Продаю гараж.
3 дня назад



Гараж, 25 м²

196 000 Р

кирпичный
Мурманская область, Ковдор
Отличный гараж. Южная сторона, снег тает очень быстро. В гараже два металлических кессона (погреб) объемом 1м3. И 12м3. Верстак и стеллажи. Печь для обогрева. Освещение. Розетки. Штора из брезента на воротах. Крыша металл, профиль 1.2. Долгов нет. Соседи в блоке
4 дня назад



Гараж, 30 м²

230 000 Р ↓

кирпичный
Мурманская область, Ковдор
Гараж с подвалом. Новая крыша, поменяны балки. Подвал кессон, отремонтирован в 2021 году, предназначен для хранения сельхозпродукции. Гараж находится не далеко от лыжного стадиона, напротив китайской стены. Возможен торг.
5 дней назад



Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена кв.м, руб.
Гараж	170 000,00	24,00	7 083,33
Гараж	450 000,00	30,00	15 000,00
Гараж	150 000,00	30,00	5 000,00
Гараж	196 000,00	25,00	7 840,00
Гараж	230 000,00	30,00	7 666,67

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения (гараж) в г. Ковдор составляет:

$(7\,083,33 + 15\,000,00 + 5\,000,00 + 7\,840,00 + 7\,666,67) / 5 = 8\,518,00$ руб./кв.м.

Общая площадь нежилого помещения (гараж) составляет 28,00 кв.м., доля в праве – собственность.

Соответственно, $28,00 * 8\,518,00 = 238\,504,00$ руб.

Учитывая выше произведенные расчеты, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену **215 000,00 рублей.**

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 12 мая 2023 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Гараж, площадь 28 кв.м., назначение: нежилое помещение, адрес (местонахождение): Россия, обл Мурманская, г Ковдор, ул Слюдяная, дом 19А, квартира 2а, кадастровый (условный) номер: 51:05:0000000:4497	215 000,00
Итого:		215 000,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приложения:

1. Сведения из личного кабинета налогоплательщика о наличии нежилого помещения.
2. Фото нежилого помещения.

Финансовый управляющий
Холодкова Валерия Александровича

Д.П. Леонидов



Handwritten signature in blue ink.