

Дата: 15 апреля 2024 г.

Место составления: г Челябинск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Москвы
Номер дела	А40-159679/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	26.10.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	26.10.2023 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	1003 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_14959/АУ-2023 от 03.08.2023, действителен с 07.08.2023 г. по 06.08.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Большева Ирина Викторовна
Дата рождения	06.03.1972
Место рождения	город Москва
ИНН	772608806360
СНИЛС	017-505-020 10
Место жительства	регистрация по месту жительства: 117535, г. Москва, ул. Дорожная, 7, корп. 1, кв. 473

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.



Дача 25 м² на участке 4 сот.



450 000 ₹ 18 000 ₹ за м²

Стены: брус
СНТ Химик

Уютный домик, возможно обустроить второй этаж. Участок ровный ухоженный, со всех сторон огорожен. Соседи хорошие. Рядом лес много грибов ягод. Комфортное проживание в сезон. Оборудованный летний душ. Хоз постройки. Колодец. В доме есть сухой погреб. Торг.

3 недели назад



Дача 50,1 м² на участке 4 сот.



820 000 ₹ 16 367 ₹ за м²

Стены: брус, коммуникации: электричество
СНТ Химик

Код объекта: 1078906. Продается дача в Судогодском районе. Д. Загорье. Снт Химик (до г. Судогда 2 км). -Домик 50,1 кв. М. 2 этажа. Большая кухня, 2 комнаты. Есть электрические обогреватели. Тепло, хорошо и уютно. -Участок 4 сотки, есть теплица 6 м. Дровни...

1 день назад



Дача 20 м² на участке 4 сот.



480 000 ₹ 24 000 ₹ за м²

Стены: сэндвич-панели
садоводческое некоммерческое товарищество Химик

Продаю дачу в экологически чистом районе расположенном в 40 км от г. Владимира д. Загорье Снт «Химик». Площадь участка составляет 4 сотки, на территории имеется: Домик площадью 16 кв. М с печкой, теплица 8 м, сарай, колодец (из бетонных колец),...

2 дня назад



Дача 38 м² на участке 7 сот.



1 500 000 ₹ 39 474 ₹ за м²

Стены: кирпич
СНТ Химик

Продам жилой дом, с правом прописки. С присвоенным адресом, межевание, документы готовы, обременений нет. Электричество. Вода. Дом из кирпича, 2 этажа. Балкон. Окна все пластиковые. Отопление печное, к дому пристроен гараж, на участке кирпичная...

1 неделю назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Дом, СНТ «Химик» Владимирская обл.	450 000,00	25,00	18 000,00
Дача, СНТ «Химик» Владимирская обл..	820 000,00	50,10	16 367,26
Дача, СНТ «Химик» Владимирская обл.	480 000,00	20,00	24 000,00
Дача, СНТ «Химик» Владимирская обл.	1 500 000,00	38,00	39 473,68

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения (дача) в СНТ «Химик» Владимирская обл. составляет:

$$(18\ 000,00 + 16\ 367,26 + 24\ 000,00 + 39\ 473,68) / 4 = 24\ 460,24 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 50,00 кв.м., доля в праве - собственность.

$$\text{Соответственно: } 50,00 * 24\ 460,24 = 1\ 223\ 012,00 \text{ руб}$$

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 15 апреля 2024 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 861 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Владимирская, р-н Судогодский, СНТ Химик, дом уч 1, кадастровый (условный) номер: 33:11:100308:52	1 223 000,00
2	Здание, площадь 50 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Владимирская, р-н Судогодский, СНТ Химик, дом уч 1, кадастровый (условный) номер: 33:11:100308:1221	
Итого:		1 223 000,00

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. Выписка из ЕГРН.
2. Фото объекта оценки.

**Финансовый управляющий
Большевой Ирины Викторовны**



К.Е. Кулакова