ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Гр. Назарова Романа Владимировича (ИНН: 582600556648)
Иванова Юлия Владимировна
440000, г. Пенза, ул. Кирова, д. 68/7, а/я 3343, тел. 8 937 436 44 44, Факс: 8(8412)999-993
Эл. почта: bankrot@giga-group.com

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Наименование саморегулирующей организации арбитражных управляющих:
Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Лига»»
адрес: 440026, г. Пенза, ул. Володарского, дом 9
Наименование Арбитражного суда, в производстве которого находится дело:
Арбитражный суд Пензенской области
Номер дела: А49-6667/2022
Дата и номер судебного акта о введении процедуры реализации имущества должника:
Решение Арбитражного суда Пензенской области по делу № А49-6667/2022 от 22.08.2022 г.
Дата и номер судебного акта об утверждении финансового управляющего:
Решение Арбитражного суда Пензенской области по делу № А49-6667/2022 от 22.08.2022 г.

Решение финансового управляющего об оценке имущества

г. Пенза **«22» сентября 2022 г.**

Решением Арбитражного суда Пензенской области по делу № А49-6667/2022 от 22.08.2022 г. в отношении Гр. Назарова Романа Владимировича (17.10.1986 г.р., место рождения: г. Никольск Пензенской области, ИНН 582600556648, СНИЛС 129-945-737 14, зарегистрированного по адресу: 442672, Пензенская область, Никольский район, с. Столыпино, ул. Почтовая, д. 17) введена процедура реализации имущества гражданина. Должник признан несостоятельным (банкротом).

Финансовым управляющим утверждена Иванова Юлия Владимировна (ИНН 580991860512, СНИЛС 145-717-946 91, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Лига»» (ИНН: 5836140708; ОГРН 1045803007326, № 0021 от 18.11.2004 г., 440026, г. Пенза, ул. Володарского, дом 9), Регистрационный номер ФУ № 19592 от 21.04.2020 г.. Адрес для почтовой корреспонденции финансовому управляющему: 440000, г. Пенза, ул. Кирова, дом 68/7, а/я 3343.

В ходе процедуры реализации имущества должника, финансовым управляющим выявлено следующее имущество, включенное в конкурсную массу и оформленное до момента регистрации брака на имя должника Назарова Романа Владимировича:

* 1/3 доля в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 51,5 кв.м., кадастровый номер: 58:22:0420312:525, местоположение: Пензенская обл., Никольский р-н, г. Никольск, ул. Ленина, д. 59, кв. 55, основание гос. регистрации: Свидетельство о праве на наследство по закону №4583 от 01.11.2001 г., Договор на передачу квартир (домов) в собственность граждан от 08.02.1995 г., Регистрационное удостоверение МП БТИ г. Пензы №220 от 18.07.1995 г.

В соответствии с п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

Финансовый управляющий гражданина Назарова Р.В., Иванова Юлия Владимировна, действующая на основании решения Арбитражного суда Пензенской области от 22.08.2022 года по делу № А49-6667/2022 и п. 2 ст. 213.26 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О

несостоятельности (банкротстве)", произвела оценку нижеследующего имущества, принадлежавшего Гр. Назарову Р.В. на праве общей долевой собственности, которое включено в конкурсную массу и не относится к ст. 446 ГПК РФ:

п/п	Вид и наименование имущества	Кадастровая стоимость за единицу, руб.	Итого, рыночная стоимость доли, руб.	Сведения о залогодержателе
1	1/3 доля в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 51,5 кв.м., кадастровый номер: 58:22:0420312:525, местоположение: Пензенская обл., Никольский р-н, г. Никольск, ул. Ленина, д. 59, кв. 55, основание гос. регистрации: Свидетельство о праве на наследство по закону №4583 от 01.11.2001 г., Договор на передачу квартир (домов) в собственность граждан от 08.02.1995 г., Регистрационное удостоверение МП БТИ г. Пензы №220 от 18.07.1995 г.	955039,00	222842,43	отсутствуют
ИТОГО:			222842,43 руб.	

Информация об имуществе должника

Оценка имущества, принадлежащего должнику Гр. Назарова Р.В. произведена финансовым управляющим основываясь на анализе кадастровой стоимости, расположенной в открытом доступе в сети Интернет на сайте reestr.net

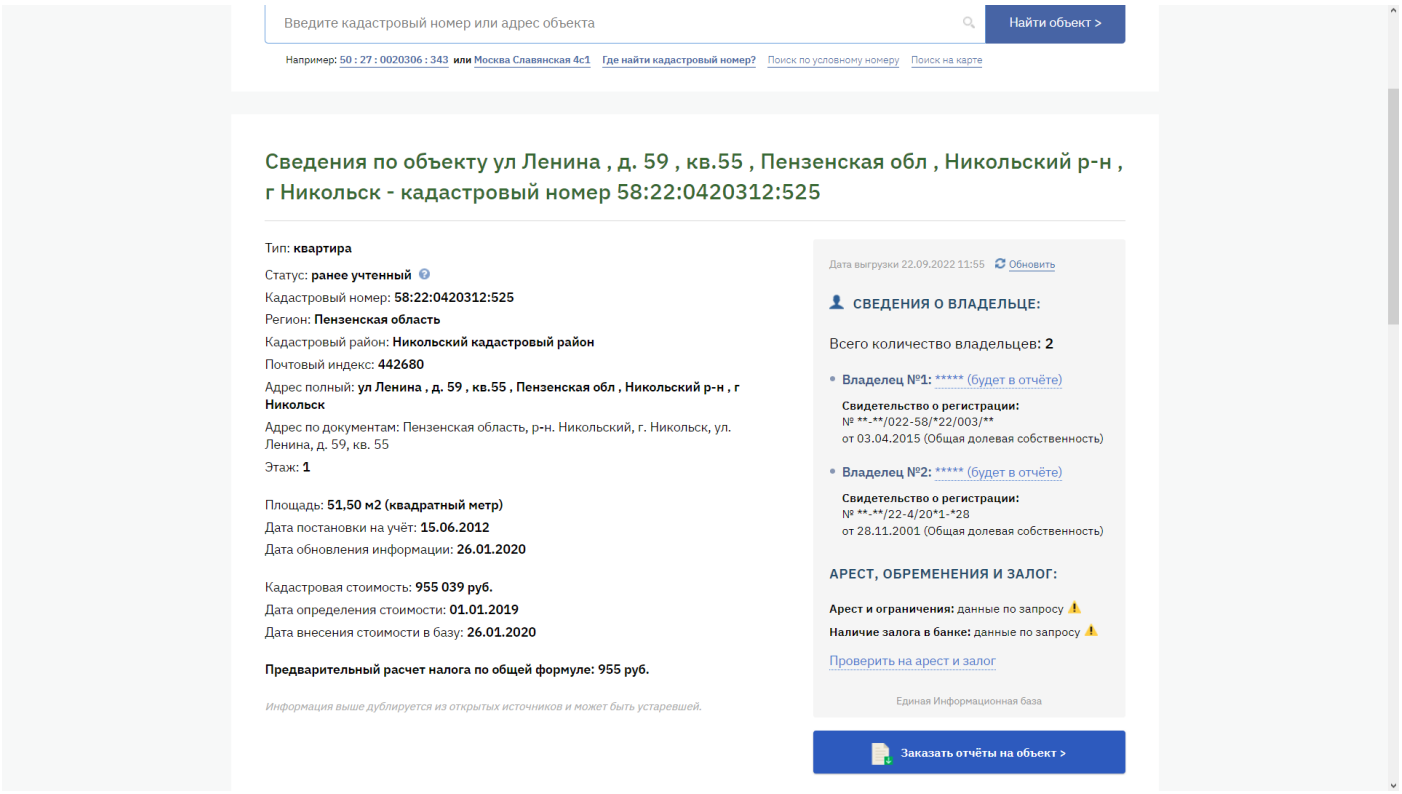
При оценке доли учитываются следующие ценообразующие факторы: величина доли, ее удельный размер от общей площади дома, площадь всего дома, количество комнат, количество дольщиков, количество зарегистрированных и фактически проживающих в доме лиц, взаимоотношения с другими владельцами недвижимости, наличие недееспособных лиц, детей и пенсионеров и т.д.

Также при оценке учитывается метраж площади, которым владеет дольщик. Если доля равна или больше площади отдельной комнаты, она будет стоить дороже, чем в случае, когда доля меньше комнаты.

Традиционно при расчёте берётся рыночная цена всего недвижимого имущества, делится на размер продаваемой проблемной доли, а затем делится на 20-30 процентов.

ИТОГО: 955039,00 руб. – кадастровая стоимость указанного недвижимого имущества

955039,00 руб. / 3 = 318346,33 руб. – стоимость 1/3 доли указанного недвижимого имущества 222842,43 руб. – 30 % = 440002,00 руб. среднерыночная стоимость указанного недвижимого имущества.



Статьей 213.25 Федерального закона РФ от 26.10.2002 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона 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.

Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

ИТОГО: 222842,43 руб. – начальная стоимость указанного недвижимого имущества, включенного в конкурсную массу должника

С Уважением,
Финансовый Управляющий
Гр. Назарова Р.В.

СРО АУ «Лига» Арбитражный Управляющий Иванова Юлия Владимировна ИНН 580991860512

Иванова Ю.В.