

Дата: 7 января 2024 г.

Место составления: г. Москва

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	А41-70296/23 (Судья Д.А. Пономарев)
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 01.12.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 02.11.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	02.11.2023 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	006
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор № УБК_14646/АУ-2023 от 08.06.2023г., действителен с 11.06.2023 г. по 10.06.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	119334, г Москва, ул Вавилова, дом 20, кв. 2

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Феофанова Наталия Валентиновна
Дата рождения	26.12.1957
Место рождения	гор. Коломна Московской обл.
ИНН	н/д
СНИЛС	035-987-458 09
Место жительства	регистрация по месту жительства: 140406, Московская область, г. Коломна, ул. Гагарина, д. 9, кв. 126

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:

Цена за 1 кв.м., руб.	Ссылка на объявление
97 506	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/296529308/
89 940	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/294652259/
91 905	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/295409335/
84 416	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/293859231/
93 528	https://kolomna.cian.ru/sale/flat/275504729/

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 7 января 2024 г. из расчета 90 909 руб. за 1 кв.м.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, общая площадь 62,70 кв.м., расположенная по адресу: Московская обл., г. Коломна, ул. Гагарина, д. 9, кв. 126, кадастровый номер 50:57:0060415:410	5 700 000,00
Итого:		5 700 000,00

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 об аналогах на 17л.

Финансовый управляющий
Феофановой Наталии Валентиновны

М.Е. Варнавский