

**Финансовый управляющий
Богданова Дмитрия Николаевича
Иванова Юлия Владимировна**

440000, Пензенская область, г.Пенза, ул.Кирова, д.68/7, а/я 3343, тел.: +7(8412)999993,
факс: +7(8412)999993, эл. почта: bankrot@giga-group.com

Дата: 9 августа 2023 г.

Место составления: г.Пенза

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Пензенской области
Номер дела	А49-13241/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 16.02.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 16.02.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	16.02.2023 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Лига"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0021
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№60/23/177/016252 от 17.01.2023г., действителен с 14.02.2023 г. по 13.02.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	440000, Пензенская область, г.Пенза, ул.Кирова , 68/7, а/я 3343

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Богданов Дмитрий Николаевич
Дата рождения	10.02.1989
Место рождения	с.Зубово Беднодемьяновского района Пензенской области
ИНН	580745814698
СНИЛС	153-874-959 13
Место жительства	регистрация по месту жительства: 442770, Пензенская область, село Грабово, ул Терешковой, 8Е

Информация об имуществе должника

По сведениям, предоставленным контролирующими и регистрирующими органами, за Богдановым Д.Н. зарегистрировано следующее имущество:

- земельный участок, кадастровый номер 58:05:0100103:286 площадь 1000.00 кв.м., адрес (местонахождение): Пензенская обл., Бессоновский р-он, с.Грабово, ул.Мира, 18, общая долевая собственность, доля в праве 1/5.

Согласно выписки из ЕГРН, вышеуказанный земельный участок принадлежит следующим собственникам (Должнику, супругу и детям):

- Богданова Мария Васильевна, доля в праве 1/5;
- Богданов Дмитрий Николаевич, доля в праве 1/5;
- Богданов Николай Дмитриевич, доля в праве 1/5;
- Богданова Ангелина Дмитриевна, доля в праве 1/5;
- Богданов Роман Дмитриевич, доля в праве 1/5.

Указанное имущество не является предметом залога.

Оценка имущества:

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.

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.

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.

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.

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.

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: <https://www.avito.ru>.

Стоимость аналогичных земельных участков:

Аналог № 1

https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2416808209

Avito

300 000 ₽

30 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаётся? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Аналог № 2

https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2940735676

Avito

15 000 ₽

1 875 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

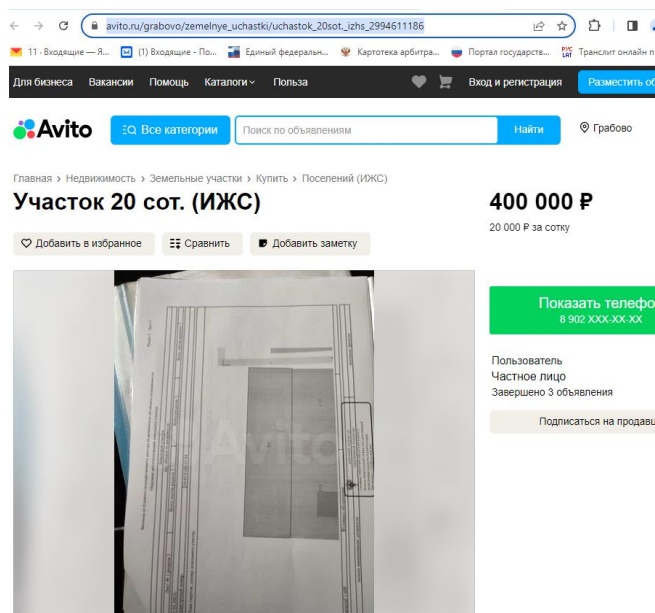
Здравствуйте!

Еще продаётся? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Аналог № 3

https://www.avito.ru/grabovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_izhs_2994611186



В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника:

1. $(30000,00 + 15000,00 + 20000,00) / 3 = 65000,00 / 3 = 21\,667,00$ руб. – средняя рыночная стоимость одной сотки
2. $21\,667,00 * 1000 \text{ кв.м} = 21667,00 * 10 \text{ соток} = 216\,670,00$ руб. – среднерыночная стоимость имущества.
3. $216\,670,00 / 5 = 43\,334,00$ руб.- рыночная стоимость доли должника.

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 09 августа 2023 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 1000.00 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Пензенская, р-н Бессоновский, с Грабово, Мира, дом 18, кадастровый (условный) номер: 58:05:0100103:286 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/5	43 334,00
Итого:		43 334,00

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».

Финансовый управляющий



Ю.В. Иванова