

Дата: 26 ноября 2024 г.

Место составления: г. Тюмень

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Тюменской области
Номер дела	А70-25211/2021
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 15.02.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 15.02.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	21.08.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	001-6 от 19.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО СК "АСКОР"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ АУ 08670/2023/25 от 28.09.2023г., действителен с 23.11.2023 г. по 22.11.2024 г. № АУ 12784/2024/25/1 от 02.10.2024г., действителен с 23.11.2024 г. по 22.11.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	625003, Тюменская область, г. Тюмень, а/я 2785

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Амирова Разина Магаруфовна
Дата рождения	10.03.1953
Место рождения	с. Карсы Троицкого р-на Челябинской области
ИНН	720691244446
СНИЛС	139-612-584 79
Место жительства	Регистрация по месту жительства: 626156, Тюменская область, г. Тобольск, ул. Дзержинского, д. 29А

Общая информация:

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.

Объекты оценки: Имущество Амировой Р.М.

1) Земельный участок, площадь 612 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Тюменская область, Тобольск, Дзержинского, дом 29б, кадастровый (условный) номер: 72:24:0603026:67.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Описание процесса оценки:

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки – это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки – определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

1) Земельный участок, площадь 612 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Тюменская область, Тобольск, Дзержинского, дом 29б, кадастровый (условный) номер: 72:24:0603026:67.

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайта объявлений <https://tyumen.domclick.ru/>:

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	630 000	1 000 000	630 000
Местоположение	Тюменская обл., г Тобольск, ул. Дзержинского, дом 29б	Тюменская обл., г Тобольск, ул. Менделеева	Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Володарского	Тюменская обл., г Тобольск, ул. Леснина
Площадь, м ²	612 +/- 9	610	1400	600
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	1032,79	714,28	1050
Скидка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб.	-	567 000	900 000	567 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	929,511	642,85	945
Источник информации	-	https://tyumen.domclick.ru/card/sale_lot_156_8165629	https://tyumen.domclick.ru/card/sale_lot_205_8021622	https://tyumen.domclick.ru/card/sale_lot_206_0691198
Средняя стоимость 1	(929,511 + 642,85 + 945) / 3 = 839,12			

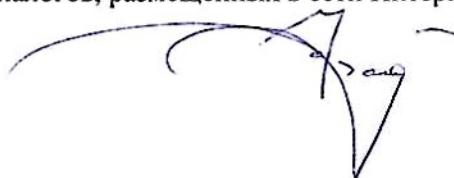
м ² , руб.	
-----------------------	--

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника: 612 м² (площадь земельного участка) * 839,12 руб./м² = 513 541,44 руб.

Приложения:

- Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.
- Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Финансовый управляющий
Амировой Разины Магаруфовны



В.Г. Фадеев

