

Дата: 25 апреля 2025 г.

Место составления: гор. Тюмень

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	A60-43316/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 10.03.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 04.03.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	04.03.2025 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 13664/2024/16, действителен с 14.01.2025 г. по 13.01.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	625028, г. Тюмень, а/я 3008

Сведения о должнике

Ф.И.О.	ИП Мубаракова Любовь Ивановна
Дата рождения	21.10.1973
Место рождения	село Айкино Усть-Вымский район Коми ССР
ИНН	660304660067
СНИЛС	019-978-528 17
Место жительства	624030, Свердловская область, р-н Белоярский, пгт Белоярский, ул. Свердлова, д.40

Общая информация:

Согласно п.2 ст.213.26 Федеральный закон от 26.10.2002 N127-ФЗ "О 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.

Объекты оценки: Имущество Мубараковой Л.И.:

1. Автомобиль Ситроен С4, 2010 г.в., г/н M106HX 196
2. Квартира, S-41,9 м2, по адресу: Свердловская обл., г. Асбест, ул. Московская, д.3, кв.2
3. 10/12 доли квартиры, S-61,1 м2, по адресу: Свердловская обл., Асбест, ул. Мира, д.6/2, кв.29
4. 2/3 доли земельного участка, S-600 м2, по адресу: Свердловская обл., Асбест, СДТ Солнечный, уч. 77

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:

Финансовым управляющим были проанализированы предложения по продаже аналогичного имущества по данным сайтов объявлений:

1. Автомобиль Ситроен С4, 2010 г.в., г/н M106HX 196

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Год изготовления	2010	2010	2010	2010
Местонахождения	Тюмень	Барнаул	Иваново	Ростовская обл.
Цена предложения, руб.	-	250 000	220 000	240 000
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.	-	237 500	209 000	228 000
Источник информации	-	https://auto.drom.ru/barnaul/citroen/c4/154257311.html	https://www.avito.ru/ivanovo/avtomobili/citroen_c4_1.6_mt_2010_133_000_km_7252144317?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5NVkybkJzc3NBenzV2taJt9bX_g5z8AAAA	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/avtomobili/citroen_c4_1.6_at_2010_207_000_km_4866294206?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5NVkybkJzc3NBenzV2taJt9bX_g5z8AAAA

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

$$\text{Цо} = (237\,500 + 209\,000 + 228\,000) / 3 = 224\,833 \text{ рубля.}$$

2. Квартира, S-41,9 м2, по адресу: Свердловская обл., г. Асбест, ул. Московская, д.3, кв.2

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения,	-	1 400 000	1 800 000	1 700 000

руб.				
Местоположение	Свердловская обл., г. Асбест, ул. Московская, д.3, кв.2	Свердловская обл., Асбест, Московская ул., д. 3	Свердловская обл., Асбест, Московская ул., д. 3А	Свердловская обл., Асбест, Московская ул., д. 3А
Площадь, м ²	41,9	39,2	55,7	55,7
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	35 714	32 316	30 521
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	-	1 330 000	1 710 000	1 615 000
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	33 929	30 700	28 995
Источник информации	-	https://www.avito.ru/asbest/kvartiry/2-k_kvartira_392_m_12_et_4671566322?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVOHpmTno2Mk52cEE3QzdKIj9d5Vcpz8AAAA	https://www.avito.ru/asbest/kvartiry/3-k_kvartira_557_m_22_et_7248446567?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGc09zOEZMSXlVbHVsa0NmIj9psvZUD8AAAA	https://www.avito.ru/asbest/kvartiry/3-k_kvartira_557_m_22_et_7305977700?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGc09zOEZMSXlVbHVsa0NmIj9psvZUD8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(33 929 + 30 700 + 28 995) / 3 = <u>31 208</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость Объекта оценки, составляет: 41,9 м² * 31 208 руб./м² = **1 307 615 руб.**

3. 10/12 доли квартиры, S-61,1 м2, по адресу: Свердловская обл., Асбест, ул. Мира, д.6/2, кв.29

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	4 300 000	4 500 000	3 490 000
Местоположение	Свердловская обл., г. Асбест, ул. Мира, д.6/2, кв.29	Свердловская обл., г. Асбест, ул. Мира, д.6/2	Свердловская обл., г. Асбест, ул. Мира, д.6/2	Свердловская обл., г. Асбест, ул. Мира, д.5
Площадь, м ²	61,1	68,4	65,4	60
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	62 865	68 807	58 167
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	-	4 085 000	4 275 000	3 315 500
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	59 722	65 367	55 258
Источник информации	-	https://www.avito.ru/asbest/kvartiry/4-k_kvartira_684_m_59_et_4423995804?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJScnFCUGl5ZGFsaVhrSGxiIj9jNKTyD8AAAA	https://www.avito.ru/asbest/kvartiry/4-k_kvartira_654_m_19_et_4516913259?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJScnFCUGl5ZGFsaVhrSGxiIj9jNKTyD8AAAA	https://www.avito.ru/asbest/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_89_et_4508808067?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyb1hYcGFDeHjQ2S25pY0tzIj9x6e0Hj8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	(59 722 + 65 367 + 55 258) / 3 = <u>60 116</u>			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость 12/12 доли Объекта оценки, составляет: 61,1 м² * 60 116 руб./м² = 3 673 088 руб.

Таким образом, стоимость 10/12 доли составляет: 3 673 088 руб. / 12 * 10 = **3 060 907 руб.**

4. 2/3 доли земельного участка, S-600 м2, по адресу: Свердловская обл., г. Асбест, СДТ Солнечный, уч. 77

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	300 000	300 000	240 000
Местоположение	Свердловская обл., г. Асбест, СДТ Солнечный, уч. 77	Свердловская обл., г. Асбест, СДТ Сосновый бор	Свердловская обл., Асбестовский м.о., Асбест, садовые участки УМ-6	Свердловская обл., Асбестовский г.о., Асбест, 101-й квартал

			Механизатор	
Площадь, м ²	600	700	600	520
Стоимость за 1 м ² , руб.	-	428,57	500	461,54
Корректировка на торг	-	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	-	285 000	285 000	237 500
Скорректированная стоимость за 1 м ² , руб.	-	407,14	475	456,73
Источник информации	-	https://www.avito.ru/asbest/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_1048044679?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiI0UHM2VDg3T0pnZVZzZm9QIj9e7x8fT8AAAA	https://www.avito.ru/asbest/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7311500772?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiI3VjJVRElDUVIRREkzbkNoIj9vBhPAD8AAAA	https://www.avito.ru/asbest/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._snt_dnp_7283124895?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiI3VjJVRElDUVIRREkzbkNoIj9vBhPAD8AAAA
Средняя стоимость 1 м ² , руб.	$(407,14 + 475 + 456,73) / 3 = \underline{446,29}$			

Проведя анализ и расчеты сравнительным подходом, финансовый управляющий установил, что рыночная стоимость 3/3 доли Объекта оценки, составляет: $600 \text{ м}^2 * 446,29 \text{ руб./м}^2 = 267\,774 \text{ руб.}$

Таким образом, стоимость 2/3 доли составляет: $267\,774 \text{ руб.} / 3 * 2 = \mathbf{178\,516 \text{ руб.}}$

Финансовый управляющий
ИП Мубараковой Любови Ивановны



А.В. Путилов