

«28» декабря 2022 г.

В Арбитражный суд Челябинской области

454000, г. Челябинск, ул. Воровского, д.2

по делу № А76-8370/2022

Решение об оценке имущества должника-гражданина

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 18.05.2022г. по делу А76-8370/2022 Коновалов Сергей Михайлович (СНИЛС 02524063006; ИНН 742701265814; 16.10.1976 г.р., урож. пос. Бреды Брединского района Челябинской области; адрес: Челябинская область, п. Бреды, ул. Лесная, д. 2) признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утвержден Дондуков Максим Александрович (ИНН 645051855100; СНИЛС 120-260-766 05; 410030, г. Саратов, а/я 12), Союза СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098; ИНН 1660062005; г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

Согласно п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно.

Финансовым управляющим должника самостоятельно проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего супруге должника:

- Помещение жилое (квартира), Кадастровый номер: 74:04:0000000:4760, местоположение: Челябинская область, р-н. Брединский, п. Маяк, ул. Октябрьская, д. 19, кв. 6. Площадь: 55.6 кв.м., общая долевая собственность, доля в праве: 1/3.

Цель оценки: Определение стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: Использование результатов оценки при реализации процедур банкротства в отношении собственника (правообладателя) объектов оценки.

Вид стоимости: Рыночная.

Стоимость объектов оценки обычно определяется как согласованный результат применения трех подходов:

затратного, который основан на определении затрат, необходимых для создания оцениваемого объекта в существующем состоянии с учетом всех видов износа;

сравнительного, который основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные объекты;

доходного, который основан на оценке текущей стоимости будущих выгод, которые, как ожидается, принесет дальнейшая эксплуатация и использование объектов.

Финансовым управляющим произведена оценка имущества должника путем проведения сравнительного анализа стоимости аналогичного имущества (согласно сведениям, размещенным в сети Интернет <https://www.avito.ru>, Яндекс.Недвижимость и др.).

Аналоги для оценки доли земельного участка представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Аналоги земельного участка.

| Имущество | Стоимость, руб. | Примечание |
|--|-----------------|------------|
| 2-к. квартира, 57 м ² , 1/2 эт. | 590 000,00 | |
| 2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 57 М2, ЭТАЖ 1 / 2 | 430 000,00 | |
| 3-к. квартира, 53 м ² , 1/2 эт. | 500 000,00 | |
| 3-комнатная квартира, 56.4 м2, на 1 этаже | 500 000,00 | |
| 3-комн. квартира, 49.9 м ² , 2/2 эт | 550 000,00 | |

Среднерыночная стоимость всего жилого помещения составляет:

$(590\ 000 + 430\ 000 + 500\ 000 + 500\ 000 + 550\ 000) / 5 = 514\ 000$ руб.

С учетом размера доли, принадлежащей супруге должника, стоимость имущества составит:

$514\ 000,00 / 3 = 171\ 333,00$ руб.

На основании имеющихся информационных данных проведенного анализа, финансовый управляющий приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом состояния рынка на дату оценки (28.12.2022) – **171 333 (сто семьдесят одна тысяча триста тридцать три) рубля 00 копеек.**

Приложения:

1. Информация по аналогам, взятым для оценки.

Финансовый управляющий



Дондуков М.А.