

**Решение финансового управляющего об оценке имущества № 1 от 19 сентября 2023 г.  
в соответствии со ст. 213.26. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О  
несостоятельности (банкротстве)»**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.11.2022 г. по делу № А40-110716/22 Иванов Андрей Васильевич (дата рождения: 24.01.1984 г., место рождения: гор. Москва, СНИЛС 126-893-193 95, ИНН 771550018864, регистрация по месту жительства: 127322, г. Москва, ул. Яблочкова, дом 43, кв. 6) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Баянова Ирина Владимировна (ИНН 870100951180, СНИЛС 122-881-550 55, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 101000, г. Москва, а/я 459) – член Союза СРО "ГАУ" (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, Респ Татарстан, г Казань, ул Соловецких юнг, д 7, офис 1004).

**Основание:** В соответствии со ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ «Оценка имущества гражданина», которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовый управляющий принимает решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредитором, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина».

**Цель:** Определение рыночной стоимости объекта оценки-наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции.

**Объекты оценки:**

№	Вид и наименование имущества	Вид собственности
Лот №1	Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 50:32:0080115:83 Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения садоводства Местоположение: обл. Московская, р-н Серпуховский, снт "Коптево" ОКТС, район д. Коптево, уч-к 257 Площадь: 1072 Вид права, доля в праве: Собственность	Совместная собственность супругов <i>(титульный собственник Иванова Мария Анатольевна)</i>

**Метод оценки:** Сравнительный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим, потребительским и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит потенциальный покупатель за аналогичный по качеству и полезности товар.

В результате проведенных оценочных действий, финансовый управляющий сделал следующий вывод (решение):

**ЛОТ №1**

Финансовым управляющим проанализированы предложения о продаже схожих объектов имущества:

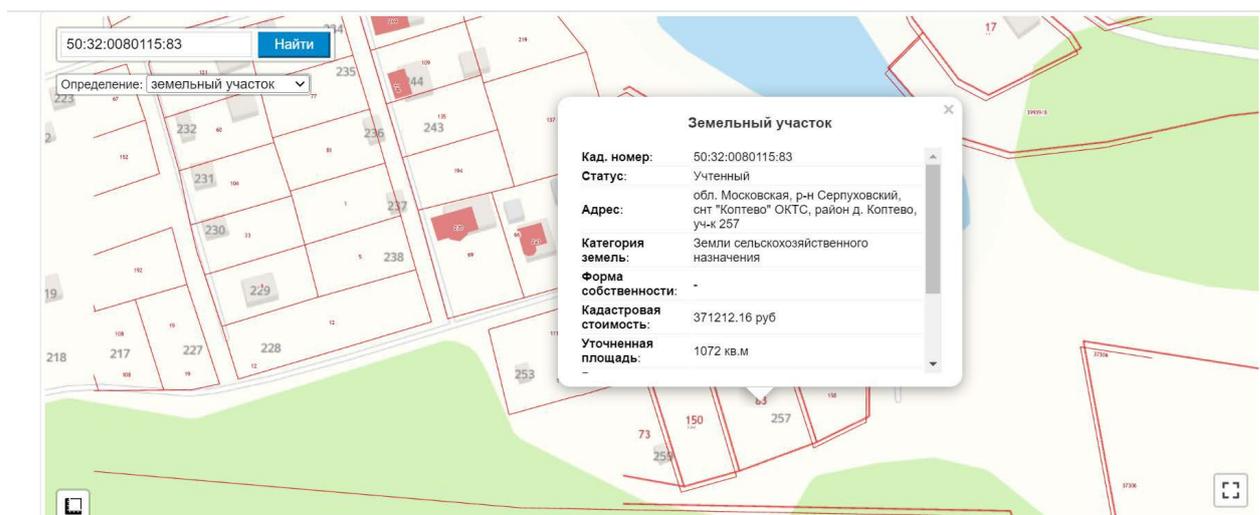
Наименование	Цена по состоянию на 19.09.2023 (руб.)	Ссылка на объявление
Земельный участок	400 000	<a href="https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2968248457">https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2968248457</a>
Земельный участок	285 000	<a href="https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._snt_dnp_922199192">https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._snt_dnp_922199192</a>

Земельный участок	500 000	<a href="https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_1903724112">https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_1903724112</a>
Земельный участок	390 000	<a href="https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_126sot._snt_dnp_3072083345">https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_126sot._snt_dnp_3072083345</a>

**Вычисление среднего значения схожих объектов недвижимости:**

$(400\ 000+285\ 000+500\ 000+390\ 000):4 = 393\ 750$  (триста девяносто три тысячи семьсот пятьдесят) рублей - средняя рыночная стоимость земельного участка в снт "Коптево" ОКТС, район д. Коптево Серпуховского района

Финансовый управляющий Иванова Андрея Васильевича проанализировал местонахождение земельного участка – Лота №1 на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>):



Согласно выписке из ЕГРН арестов и иных обременений на момент проведения оценки не имеется. Финансовый управляющий считает целесообразным определить начальную стоимость не ниже кадастровой стоимости, которая на момент проведения оценки составляет 469 085,76 (четыреста шестьдесят девять тысяч восемьдесят пять рублей семьдесят шесть копеек). Фотографии сделаны Ивановым Андреем Васильевичем в 2023 году.

**Таким образом, стоимость имущества, подлежащего оценке, составляет:**

№	Вид и наименование имущества	Начальная стоимость
Лот №1	Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 50:32:0080115:83 Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Для ведения садоводства Местоположение: обл. Московская, р-н Серпуховский, снт "Коптево" ОКТС, район д. Коптево, уч-к 257 Площадь: 1072 Вид права, доля в праве: Собственность	469 085,76 руб.

*Приложение: Скриншоты объявлений аналогичного имущества Лота №1 на 4 л.*

**Финансовый управляющий  
Иванова Андрея Васильевича**

