

Дата: 11 сентября 2025 г.

Место составления: г. Калининград

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Московской области
Номер дела	A41-13202/25
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	16.07.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	16.07.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	001-5 от 19.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью «Страховой Дом
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №10875/700/24, действителен с 22.08.2024 г. по 21.08.2025 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	"Совкомбанк Страхование" (АО)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№647-77-000053-25, действителен с 22.08.2025 г. по 21.08.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	236029, Калининград, ул.Балтийская, 3, 40

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Мотова Алена Михайловна
Дата рождения	24.10.2002
Место рождения	г. Москва.
ИНН	420558100815
СНИЛС	168-665-265 20
Место жительства	регистрация по месту жительства: 140730, Московская область, г Рошаль, ул Мира, д 11, кв 45

1. Описание объекта оценки

1 Краткая информация об объекте оценки

Гаражный бокс, назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, городской округ Подольск, город Подольск, АКРассвет-2, пом. 113, кадастровый (условный) номер: 50:27:0000000:63154, Площадь, м2 21.6 вид собственности: индивидуальная.

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.

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.

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.

Проведя анализ предложений подобных объектов выявлены следующие аналоги:

	<u>Аналог №1</u>	<u>Аналог №2</u>	<u>Аналог №3</u>	<u>Аналог №4</u>
<u>Адрес</u>	Московская обл., Подольск, мкр-н Львовский	Московская обл., г.о. Подольск, д. Матвеевское, Оборонная ул., 14	Московская обл., Подольск, мкр-н Львовский	Московская обл., Подольск, мкр-н Львовский, Красная ул.
<u>Источник информации</u>	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7555947394?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlTz3Vpb1luMUZXYlIjGalpOJt9W29R5D8AAAAA	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7576175333?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlUfhGSUpmeFFTSUxZS2lXIjt9vbPtAT8AAAAA	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_75757575827?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlTz3Vpb1luMUZXYlIjGalpOJt9W29R5D8AAAAA	https://www.avito.ru/podolsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4035386091?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlTz3Vpb1luMUZXYlIjGalpOJt9W29R5D8AAAAA
<u>Цена предложения</u>	720 000 руб	500 000 руб.	950 000 руб	850 000 руб.
<u>Площадь</u>	24 м²	24 м²	24 м²	24 м²
<u>цена за кв.м.</u>	30 000 руб.	20 833 руб.	39 583 руб.	35 416 руб.

Исходя из анализа рыночной стоимости аналогичных объектов средняя стоимость за 1 кв.м. составляет (30 000 + 20 833 + 39 583 + 35 416)/4 = 31 458 с учетом округления 31 500 руб .

Стоимость имущества определялась по формуле: средняя рыночная стоимость кв.м. * количество кв. м., а именно:

31 500 (средняя рыночная стоимость кв.м) * 21.6 (площадь гаража) = 680 400 ≈ 680 400 (руб.) – средняя рыночная стоимость

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 11 сентября 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Гаражный бокс, назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, городской округ Подольск, город Подольск, АКРассвет-2, пом. 113, кадастровый (условный) номер: 50:27:0000000:63154,	680 400,00

	Площадь, м2 21.6 вид собственности: индивидуальная.	
Итого:		680 400,00

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
Мотовой Алены Михайловны



А.А. Дорофеева