

ПИЩАЛЬНИКОВ ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ИМУЩЕСТВОМ

Ефимова Юрия Алексеевича

620075, г. Екатеринбург, а/я 5, E-mail: vvpischalnikov@gmail.com тел. +7 (963)-05-00-666

Решение об оценке имущества должника №1

13.11.2023

г. Екатеринбург

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2021 по делу № А60-44267/2020 в отношении Ефимова Юрия Алексеевича (ИНН 667007170256, 19.03.1962 г.р., место рождения: пос. Андрей-Ключ Уржумского р-на Кировской обл., адрес: г. Екатеринбург, ул. В. Высоцкого, д. 2, кв. 137) введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утвержден Пищальников Владимир Владимирович (ИНН 661708112452, СНИЛС 086-761-061 94, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 620075, обл. Свердловская, г Екатеринбург, а/я 5) – член Ассоциация «Меркурий» (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2).

Согласно выписке ЕГРП за Должником зарегистрировано следующее имущество:

№	Наименование и описание имущества	Количество
1	Гараж по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1-а-7, общей площадью 20.2 кв.м., кадастровый номер 66:41:0000000:36557	1

Согласно абз. 1 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, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

В связи с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

Объект оценки:

1) Гараж по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1-а-7, общей площадью 20.2 кв.м., кадастровый номер 66:41:0000000:36557, назначение объекта недвижимости: нежилое помещение.

Характеристики нежилого помещения:

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Вид объекта недвижимости	Гараж
2	Кадастровый номер	66:41:0000000:36557
3	Назначение объекта недвижимости	Нежилое помещение
4	Виды разрешенного использования недвижимости	-

5	Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1-а-7
6	Площадь	20.2 кв.м
7	Вид права, доля в праве	Собственность
8	Дата государственной регистрации	-
9	Форма собственности	Индивидуальная
10	Обременения	Не зарегистрировано





Иные характеристики и пояснения:

Настоящая оценка проведена финансовым управляющим на основании сведений об объекте оценки, полученных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Цель оценки: определение начальной цены продажи (реализации) имущества гражданина, признанного несостоятельным (банкротом).

Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки.

Согласно п. 12, 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами; при этом могут применяться цены объектов-аналогов как по совершенным сделкам, так и цены предложений (в соответствии с п. 10 ФСО № 1 объекта налог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость).

Следует отметить, что стоимость объекта оценки трактуется исходя из положения п. 5 ФСО № 1, в соответствии с которым это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

В силу п. 13 ФСО № 10 использованы методы только сравнительного подхода, т.к. на момент проведения настоящей оценки существует развитый и активный рынок объектов аналогов.

Также, для проведения настоящей оценки взята методология, изложенная в Методическом руководстве по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденное распоряжением Минимущества Российской Федерации № 568-р от 06.03.2002.

Для определения цены объекта оценки финансовым управляющим использовались сведения об объекте оценки, полученные в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами аналогами для объекта оценки Гараж по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 1-а-7, общей площадью 20.2 кв.м., кадастровый номер 66:41:0000000:36557.

В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов. Для сопоставления данных объектов учитывалось их территориальное расположение, квадратура и основные характеристики имущества.

Оценка наиболее близких объектов-аналогов приведена ниже.

№	Объект	Площадь (в кв. метрах)	Стоимость	Стоимость 1 кв. метра земли	Источник информации
1	Гаражный бокс	17,00	150 000,00	8 823,53	https://ekaterinburg.vsn.ru/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/33371712-17-0-m-150000-rub-ul-danily-zvereva-mashinostroiteley (Приложение 1)
2	Гаражный бокс	18,00	125 000,00	6 944,44	https://ekaterinburg.vsn.ru/sale-vehicle-garage/metal/19823617-18-0-m-125000-rub-ul-raevskogo (Приложение 2)
3	Гаражный бокс	18,00	100 000,00	5 555,55	https://ekaterinburg.vsn.ru/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/34255686-18-0-m-100000-rub-ul-danily-zvereva-mashinostroiteley (Приложение 3)
Средняя цена, руб.			125 000	7 570,80	

были исключены наиболее отличающиеся по характеристикам объекты, либо объекты с неполными данными по показателям сравнения.

Приведенные выше аналоги выставлены на продажу в период, совпадающий с датой оценки, имеют равноценные потребительские свойства, одинаковое с объектом оценки назначение и близкие к объекту оценки характеристики.

Таким образом, сопоставляя цены на аналогичные объекты недвижимости, финансовый управляющий с учетом стоимости одного квадратного метра **7 570,80 руб.** оценивает Гаражный бокс по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Блюхера, д. 16-в, Бокс № Ки-1306, общей площадью 18.10 кв.м., кадастровый номер 66:41:0000000:36065 в размере **137 031,54 руб.**

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Согласно п. 6 ФСО № 1 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.

При условиях проведения настоящей оценки под итоговой величиной стоимости объекта оценки подразумевается стоимость объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и (или) методов при проведении оценки. Такая итоговая величина стоимости объекта оценки предлагается в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки.

Учитывая выше произведенные расчеты, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки № 1, с учетом общепринятого округления, без учета НДС, финансовый управляющий считает необходимым установить цену 137 031 (сто тридцать семь тысяч тридцать один) рубль 54 (пятьдесят четыре) копейки.

Приложение:

Приложение 1.

The screenshot shows a real estate listing on the website vsn.ru. The listing is for a concrete garage with an area of 17.0 m², located in the Pioneer district of Ekaterinburg, on Zvereva Street 38a. The listing includes a photo of a man working at a computer, a price tag of 150,000 R, and a small graphic with the text 'СКАЖИ НЕТ ШАБЛОННОЙ РЕКЛАМЕ' (Say No to Template Advertising) and the CLM logo.

vsn.ru

Тарифы | Папкиная загрузка | Реклама на сайте | Ипотека

Войти | Зарегистрироваться | Подать объявление

Продам железобетонный гараж 17.0 м² город Екатеринбург Кировский район Пионерский улица Даниила Зверева 38а
Машиностроителей

№ 33371712 | Обновлено больше года назад | Просмотров всего 96, сегодня 1

Пакетная загрузка | Управлять объявлениями

Бизнес

Яндекс.Бизнес сам создаст и запустит рекламу вашего дела

Условия оказания услуг: yandex.ru/legal/oferta_geo

Недвижимость / Екатеринбург / Продажа гаражей / Екатеринбург / Железобетонный гараж / Кировский / Пионерский

цена: 150 000 Р

СКАЖИ НЕТ ШАБЛОННОЙ РЕКЛАМЕ

CLM





Приложение 3.

Тарифы Платная загрузка Реклама на сайте Ипотека

vsn.ru Войти Зарегистрироваться + Карты объявлений

Продам железобетонный гараж 18.0 м² город Екатеринбург Кировский район Пионерский улица Даниила Зверева 38а Машиностроителей
№ 34255688 | Размещено больше года назад | Просмотров всего 104, сегодня 2
☆ [Twitter](#) [Facebook](#) [VK](#) [Telegram](#) [Print](#) [Поделиться](#) [Управлять объявлением](#)

Навигация: [г Екатеринбург](#) / [Продажа гаражей](#) / [г Екатеринбург](#) / [Железобетонные гаражи](#) / [Кировский](#) / [Пионерский](#)



цена: 100 000 ₽



✓ собственная [Показать телефон](#)

площадь: 18.0 м.кв.
адрес: г Екатеринбург, ул Даниила Зверева, 38а
район: р-н Кировский, Пионерский

Описание
Продам капитальный гараж. Покупала за 150 000! Состояние хорошее.
[Объявление на карте](#)

Слон





Финансовый управляющий



Пищальников В.В.