

# ПИЩАЛЬНИКОВ ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ИМУЩЕСТВОМ

Полевщикова Михаила Сергеевича

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

## Решение об оценке имущества должника №1

19.03.2024

г. Екатеринбург

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 26.05.2023 по делу А60-13635/2023 в отношении Полевщикова Михаила Сергеевича (11.02.1992 г. р., м. р.: г. Качканар Свердловской области, адрес: 624365, Свердловская обл., г. Качканар, мкр. 10, ул. Кирова, д. 43, кв. 225; ИНН: 661585929996, СНИЛС 140-297-137 41) введена процедура реализации имущества должника.

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.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г, общей площадью 20,5 кв.м., кадастровый номер 66:48:0304008:392. Земельный участок по адресу: Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г, общей площадью 25 +/- 2 кв.м., кадастровый номер 66:48:0201002:306.	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:

### Объекты оценки:

1. Гараж по адресу: Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г, общей площадью 20,5 кв.м., кадастровый номер 66:48:0304008:392.

2. Земельный участок по адресу: Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г, общей площадью 25 +/- 2 кв.м., кадастровый номер 66:48:0201002:306.

Характеристики нежилого помещения:

№	Наименование показателя	Значение показателя
---	-------------------------	---------------------

1	Вид объекта недвижимости	Гараж
2	Кадастровый номер	66:48:0304008:392
3	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
4	Виды разрешенного использования недвижимости	-
5	Адрес	Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г
6	Площадь	20,5 кв.м
7	Вид права, доля в праве	Собственность
8	Дата государственной регистрации	-
9	Форма собственности	Индивидуальная
10	Обременения	Не зарегистрировано

Характеристики земельного участка:

№	Наименование показателя	Значение показателя
1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
2	Кадастровый номер	66:48:0201002:306
3	Назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
4	Виды разрешенного использования недвижимости	земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок
5	Адрес	Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г
6	Площадь	25 +/- 2 кв.м
7	Вид права, доля в праве	-
8	Дата государственной регистрации	09.02.2023
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 объектов оценки:

1. Гараж по адресу: Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г, общей площадью 20,5 кв.м., кадастровый номер 66:48:0304008:392.

2. Земельный участок по адресу: Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г, общей площадью 25 +/- 2 кв.м., кадастровый номер 66:48:0201002:306.

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	20,00	60 000,00	3000,00	<a href="https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_3531505115">https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_3531505115</a> (Приложение 1)
2	Гаражный бокс	16,00	54 000,00	3 375,00	<a href="https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_3508375769">https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_3508375769</a> (Приложение 2)
3	Гаражный бокс	24,00	37 000,00	1 541,00	<a href="https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3515483728">https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3515483728</a> (Приложение 3)
<b>Средняя цена, руб.</b>			<b>50 333</b>	<b>2 639,00</b>	

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 **2 639,00 руб.** оценивает Гараж по адресу: Свердловская область, г.о. Качканарский, п. Валериановск, тер. Гаражный массив 1/1, г-ж 68г, общей площадью 20,5 кв.м., кадастровый номер 66:48:0304008:392 в размере **54 099,50 руб.**

**Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

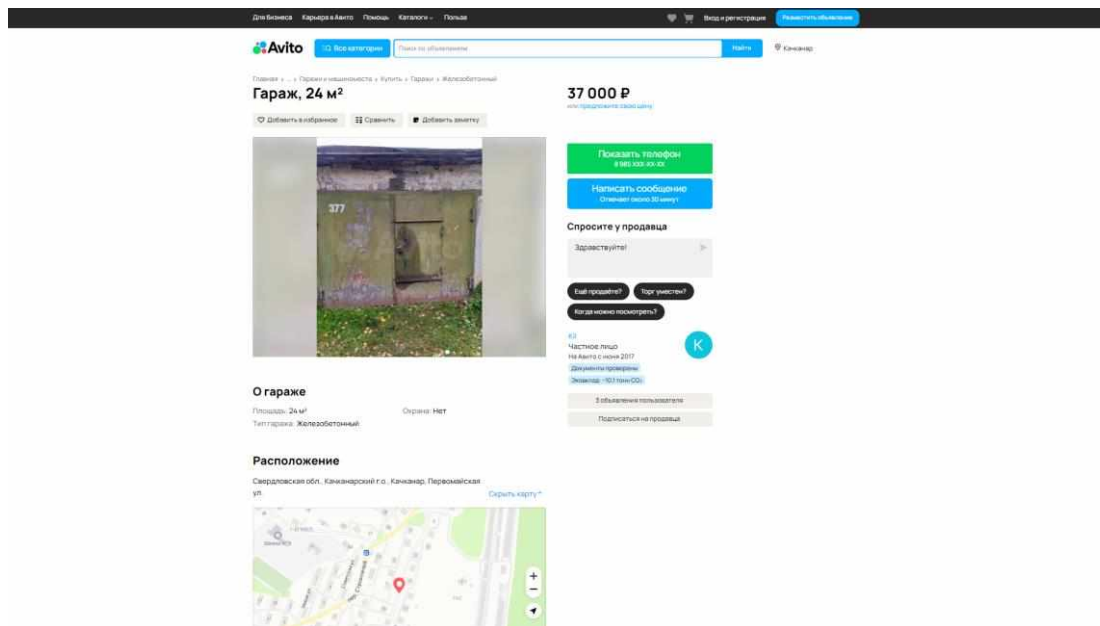
Согласно п. 6 ФСО № 1 итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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 54 099 (сто тридцать семь тысяч тридцать один) рубль 50 (пятьдесят) копейки.**

**Приложение:**

**Приложение 1.**



## Приложение 2.

The screenshot shows an Avito listing for a metal garage. The title is "Гараж, 16 м²" (Garage, 16 m²) and the price is "54 000 Р". The listing includes a photo of a weathered metal structure, a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with a "Здравствуйте!" (Hello!) message, and a "Расположение" (Location) map. The seller's name is "Александр" (Alexander) and the location is "Свердловская обл. Качканарский г. Качканар, 8-й мкр-н 2А".

## Приложение 3.

The screenshot shows an Avito listing for a concrete garage. The title is "Гараж, 20 м²" (Garage, 20 m²) and the price is "60 000 Р". The listing includes a photo of a concrete structure in a snowy environment, a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with a "Здравствуйте!" (Hello!) message, and a "Расположение" (Location) map. The seller's name is "Александр" (Alexander) and the location is "Свердловская обл. Качканарский г. Качканар, 10-й мкр-н 41".

Финансовый управляющий



Пищальников В.В.