

Дата: 4 марта 2024 г.

Место составления: г Челябинск

### Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Челябинской области
Номер дела	А76-26784/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	09.11.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	09.11.2023 г.

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	1003 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_14959/АУ-2023 от 03.08.2023, действителен с 07.08.2023 г. по 06.08.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

### Сведения о должнике

Ф.И.О.	Кожевников Александр Викторович
Дата рождения	01.10.1978
Место рождения	гор. Магнитогорск Челябинской обл.
ИНН	744504499052
СНИЛС	057-872-153 95
Место жительства	регистрация по месту жительства: 455044, Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, 124, 1, 72

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.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе: Avito.ru.



#### Гараж, 25 м<sup>2</sup>



**267 000 ₽**

железобетонный, охрана  
ул. Труда, 52  
р-н Орджоникидзевский  
Продам гараж в Гск «Юго-Западный», Труда 52. Площадь 24,6 кв. м.  
Смотровая яма нет. Есть дополнительная, маленькая комната.  
Состояние отличное.

2 дня назад



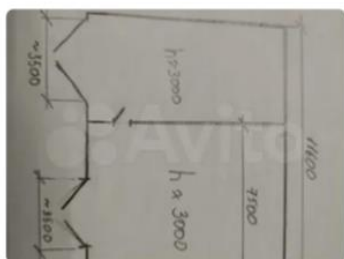
#### Гараж, 30 м<sup>2</sup>



**280 000 ₽**

железобетонный, охрана  
Советская ул., 160/7  
р-н Орджоникидзевский  
Гараж, Гск Южный 2, Смотровая яма, без погреба.

1 неделю назад



#### Гараж, > 30 м<sup>2</sup>



**650 000 ₽**

железобетонный, охрана  
Орджоникидзевский район  
р-н Орджоникидзевский  
Продам гараж в кооперативе Реал-1. Использовался под  
автомастерскую, потом как склад. Охрана, 380 подведено отдельной  
собственной линией. Снег зимой чистятся регулярно, проблем с  
заездом нет. Стены шлакоблок. Крыша: плиты перекрытия+...

8 часов назад



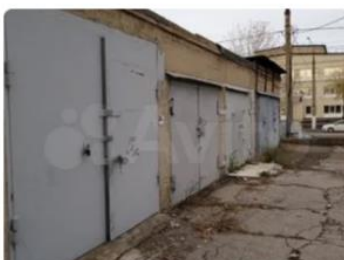
#### Гараж, 22 м<sup>2</sup>



**290 000 ₽**

железобетонный, охрана  
ул. Центральный Переход, 9А/1  
р-н Орджоникидзевский  
Гараж, Магнитогорск. Центральный Переход, Охрана. Продаю Гараж  
22,3 м<sup>2</sup>. В Гпк «Центральный», Орджоникидзевский р-н, г  
Магнитогорск, Челябинская область. Капитальный,  
железобетонный, ворота металлические, смотровая яма, погреб,...

7 часов назад ↑



#### Гараж, 19 м<sup>2</sup>



**680 000 ₽**

железобетонный  
пр-т Карла Маркса, 50/4  
р-н Ленинский  
Отапливаемый гараж у Горного института с высокими воротами в  
отличном состоянии. Гск «Южный урал» в 20 метрах от ул. Карла  
Маркса. Коммунальные услуги оплачены до апреля 2024 года.

1 неделю назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Гараж, г. Магнитогорск	267 000,00	25,00	10 680,00
Гараж, г. Магнитогорск	280 000,00	30,00	9 333,33
Гараж, г. Магнитогорск	650 000,00	30,00	21 666,67
Гараж, г. Магнитогорск	290 000,00	22,00	13 181,82
Гараж, г. Магнитогорск	680 000,00	19,00	35 789,47

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения (гараж) в г. Магнитогорск составляет:

$$(10\ 680,00 + 9\ 333,33 + 21\ 666,67 + 13\ 181,82 + 35\ 789,47) / 5 = 18\ 130,26 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 19,00 кв.м., доля в праве - собственность.

$$\text{Соответственно: } 19,00 * 18\ 130,26 = 344\ 474,94 \text{ руб}$$

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 4 марта 2024 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Гараж, площадь 19 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Магнитогорск, ГСК "Урал", стоянка № 8, кадастровый (условный) номер: 74:33:0215001:1820	340 000,00
<b>Итого:</b>		<b>340 000,00</b>

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».

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН.
2. Фото объекта оценки.

**Финансовый управляющий**  
**Кожевникова Александра Викторовича**



**К.Е. Кулакова**