

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 13.12.2023 по делу № А11-9895/2023 Быканов Дмитрий Владимирович (18.06.1978г.р., место рожд: п. Добрятино Гусь - Хрустального р-на Владимирской обл., адрес рег: 602267, Владимирская обл, Муром г, Комсомольская ул, дом № 9, квартира 18, СНИЛС05522729048, ИНН 330700272014) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

**Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Нежилое здание, площадь: 24м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 33:26:020912:1867, и право аренды земельного участка, площадь: 26м <sup>2</sup> , Категория земель: Земли населенных пунктов, Вид разрешенного использования: эксплуатация гаража, кадастровый номер: 33:26:020912:1752, адрес (местоположение): Владимирская обл., МО округ Муром (городской округ), г. Муром, ул. Первомайская	287 000,00

Оценка стоимости Нежилое здание, площадь: 24м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 33:26:020912:1867, и право аренды земельного участка, площадь: 26м<sup>2</sup>, Категория земель: Земли населенных пунктов, Вид разрешенного использования: эксплуатация гаража, кадастровый номер: 33:26:020912:1752 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 287 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Быканова** Дмитрий  
**Владимировича**

**Мякишкова Юлия Николаевна**



Таблица 1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	обл. Владимирская, МО округ Муром (городской округ), г. Муром, ул. Первомайская	<a href="https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_14720422">https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_14720422</a> 30		<a href="https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_335_0702537">https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_335_0702537</a>		<a href="https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_3679360152">https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_3679360152</a>		<a href="https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_3732568489">https://www.avito.ru/murom/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_3732568489</a>	
Адрес		Владимирская обл., Муром, ул. Энергетиков.	0%	Владимирская обл., Муром, микрорайон Центр	0%	Владимирская обл., Муром, ул. Энергетиков	0%	Владимирская обл., Муром, Первомайская ул.	0%
Цена предложения, руб.		250 000		350 000		290 000		350 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>11 364</b>		<b>14 583</b>		<b>13 810</b>		<b>13 462</b>	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		10 227		13 125		12 429		12 115	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	24	22,00	0%	24	0%	21	0%	26	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>10 227</b>		<b>13 125</b>		<b>12 429</b>		<b>12 115</b>	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>11 974</b>
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>287 376</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>287 000</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (0,14 согласно данным сайта СтатРиелт)</b>									<b>40 000</b>
<b>Стоимость права аренды земельного участка (0,87 согласно данным сайта СтатРиелт)</b>									<b>35 000</b>
<b>Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.</b>									<b>252 000</b>

## Правоустанавливающие документы

**ДОГОВОР АРЕНДЫ №16286**

находящегося в государственной собственности земельного участка

город Муром

27.05.2013г.

На основании постановления администрации округа Муром № 1936 от 27.05.2013г. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации округа Муром, в лице Председателя Комитета Равеского Виктора Александровича, действующего на основании распоряжения администрации округа Муром от 28.02.2011 № 6-рк, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» и Быканов Дмитрий Владимирович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 33:26:020912:1752, находящийся по адресу: обл.Владимирская, МО о.Муром, г.Муром, ул.Первомайская (далее - участок), для использования в целях: эксплуатация гаража, общей площадью 26,00 кв.м.

1.2. На участке имеется : гараж

1.3. Обременение: нет

1.4. Вид функционального использования земель: Гаражи физических лиц

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **27.05.2013 г. по 31.12.2043 г.**

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в Муромском отделе управления федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Размер арендной платы за участок составляет **984,53 руб. в год (Девятьсот восемьдесят четыре рубля 53 коп.)**

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 30 марта, 30 июня, 30 сентября и 30 ноября путем перечисления на расчетный счет УФК по Владимирской области согласно Приложению 2.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является предоставление Арендодателю копии платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы на расчетный счет, указанный в Приложении 2 к Договору.

Расчет арендной платы определен в Приложении 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке, без внесения соответствующих изменений в договор.

**4. Права и обязанности Сторон****4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

#### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а так же передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

#### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. В течение 5 рабочих дней, с момента подписания настоящего Договора обратиться в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней для осуществления регистрации настоящего Договора.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по требованию.

4.4.6. Не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора направить в адрес Арендодателя заявление о перезаключении договора аренды на новый срок.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, и при досрочном его освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также вывоза мусора по благоустройству территории.

4.4.9. Письменно, в десятидневный срок, уведомить Арендодателя об изменении его реквизитов.

4.4.10. По истечении срока действия Договора, передать Арендодателю земельный участок по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности установленные законодательством Российской Федерации.

### **5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор за каждый календарный день просрочки выплачивает Арендодателю пени из расчета одной трех сотых действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Пенни перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванную действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

### **6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, кроме случаев, предусмотренных п.3.4 Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

6.4. В случае смерти Арендатора действие Договора прекращается, его права и обязанности по Договору к наследникам не переходят.

### **7. Рассмотрение и урегулирование споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2 В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Владимирской области.

#### 8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, заключенный на срок более 1 года, подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Муромский отдел управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

#### 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: КУМИ администрации округа Муром, г.Муром, ул.Московская, д.4.

Арендатор: Быканов Дмитрий Владимирович пол муж., паспорт гражданина РФ серия 17 02 номер 898351 выдан УВД о.Муром 10.11.2002г. Адрес: Владимирская обл, г. Муром, ул. Первомайская, д.93, кв.50

#### 10. Подписи Сторон

##### Арендодатель

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации округа Муром  
Председатель КУМИ  
Раевский В.А.

##### Арендатор

Быканов Д. В.



(подпись)  
(подпись)

Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемыми частями:

1. Акт приема-передачи.
2. Расчет арендной платы.





**ПРИЛОЖЕНИЕ №1  
к договору аренды № 16286  
от 27.05.2013 г.**

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ**

г.Муром

27.05.2013г.

Настоящий акт составлен в том, что на основании договора аренды от 27.05.2013 г. № 16286 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 26,00 кв.м, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): обл.Владимирская, МО о.Муром, г.Муром, ул.Первомайская для использования в целях: эксплуатация гаража.

Кадастровый номер Участка 33:26:020912:1752.

В момент передачи земельный участок находится в удовлетворительном состоянии, является пригодным для использования его по назначению в соответствии с Договором.

***Земельный участок передал:***

***Арендодатель***

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации округа Муром  
Председатель КУМИ  
Рявский В.А.



(подпись)

***Земельный участок принял:***

***Арендатор***

Быканов Д. В.



(подпись)



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"23" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 08.10.2012 №15228

• Декларация об объекте недвижимого имущества от 21.03.2013

Субъект (субъекты) права: Былинков Дмитрий Владимирович, дата рождения 18.06.1978, место рождения: п. Добрятино Гусь-Хрустального р-на Владимирской обл., гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 17 02 № 898351, выдан 10.11.2002 управлением внутренних дел округа Муром Владимирской области; адрес постоянного места жительства: Россия, Владимирская область, г. Муром, ул. Первомайская, д. 93, кв. 50

Вид права: Собственность

Объект права: Гараж, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 24 кв.м, инв.№ отсутствует, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., МО округ Муром (городской округ), г. Муром, ул. Первомайская

Кадастровый (или условный) номер: 33-26-020912:1867

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 33-33-27/010/2013-216

Регистратор

Бибикова Т. В.



Серия 33 АЛ № 507691




Снимки предложений аналогов

avito.ru/murom/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_22\_m\_1472042230

### Гараж, 22 м<sup>2</sup>

250 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



8 906 564-61-84

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

**Елена**  
Частное лицо  
На Avito с сентября 2012  
Оценка: 4,6 (на основе 100 отзывов)

18-летний пользователь

Подписаться на продавца

#### О гараже

Площадь: 22 м<sup>2</sup> Окраска: Нет  
Тип гаража: Кирпичный

#### Расположение

Владимирская обл., Муром [Показать карту\\*](#)

#### Описание

Продан гараж по ул. Энергетиков, Кирпич, плиты, 6\*3,7м. Сухой, чистый. Покрытие круглогодичный. Документы готовы. Торг.

№1472042230 - 27 марта в 00:41 / 1982 просмотра (16 секции) [Пожаловаться](#)



## Гараж, 24 м<sup>2</sup>

350 000 Р

[добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [добавить заметку](#)



8 910 770-31-89

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуй!

[Еще вопросы?](#) [Еще ответы?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Андрей**  
Частное лицо  
на Avito с марта 2022



[Подписаться на продавца](#)

### О гараже

Площадь: 24 м<sup>2</sup>

Страна: Нет

Тип гаража: Каркасный

### Расположение

Владимирская обл., Муром, микрорайон Центр

[Показать карту](#)

### Описание

Продам гараж по ул. Пролетарская площадь 24 кв. м (4\*6)м. Перекрытие ж/б плиты, сухой, чистый. Пол бетонированный, лагреб (2\*2\*2)м, оцинкованная дверь (2\*5)м. Подвазд круглогодичный, документы в порядке. Единственный недостаток нет света, но провести его можно.

№ 3350702537 · 11 апреля в 18:25 · 2678 просмотров (14 человек)

[Посмотреть](#)

## Гараж, 21 м<sup>2</sup>

290 000 Р

Добавить в избранное Связаться Добавить заметку



8 919 021-16-44

Написать сообщение  
Отвечет за несколько часов

### Спросите у продавца

Заранее узнайте

Как продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила  
Частное лицо  
На Avito с июня 2018  
Знакомый 1641 SD



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 21 м<sup>2</sup>

Ограда: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Владимирская обл., Муром, ул. Энергетиков

Показать карту\*

### Описание

Продается гараж, находится за заводом РИТ, 3 минут езды. Дорога хорошая, зимой чистят. Гараж в собственности, земельный участок в аренде, документы все есть. В гараже смотровая яма, свет, погреб: большой, глубокий, стеллажи под краненные ящики, большой ящик под картошку, делал в прошлом году. Гараж просторный, старая стенка для кранення. Ответим на все вопросы, покажем в любое удобное время.

ИД: 8679360152 - 17 апреля в 18:03 - 100 просмотров (+9 задержки)

Пожаловаться

Главная > ... > Продажа недвижимости > Купить > Гаражи > Железобетонный

## Гараж, 26 м<sup>2</sup>

350 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 915 760-23-54

Онлайн

Частное лицо  
на сайте с октября 2020

[Подписаться на продавца](#)



### О гараже

Площадь: 26 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

### Расположение

Владимирская обл., Муром, Первомайская ул.

[Показать карту](#)

### Описание

Продается гараж в районе "Бунки", погреб, яма имеется

№ 3732568489 - 8 апреля в 10:03 - 225.1 просмотра (11 страниц)

[Пожаловаться](#)