

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 12.02.2024 по делу № А63-24771/2023 Сидорова Ирина Васильевна (Турапина Ирина Васильевна) (03.07.1969г.р., место рожд: п. Амур-Санан Городовиковский район Калмыцкая АССР, адрес рег: 355008, Ставропольский край, Ставрополь г, Станичная ул, дом № 12, квартира 2, СНИЛС00224616994, ИНН 263515702754) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Королева Евгения Леонидовна (ИНН 744885201064, СНИЛС 17091825071, рег.номер 22152) - 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 с занимаемым земельным участком: общая площадь здания: 22,7 кв.м, кадастровый номер здания: 26:12:011727:378, вид права: право собственности, площадь земельного участка: 21,5 кв.м, кадастровый номер земельного участка: 26:12:011727:9, категория земельного участка: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: под капитальным гаражом, вид права: право временного владения и пользования, адрес: Ставропольский край, город Ставрополь, гаражно-строительный кооператив Сатурн, 80. Дата оценки: 03.07.2024 г.	990 000,00

Оценка стоимости Нежилое здание с занимаемым земельным участком: общая площадь здания: 22,7 кв.м, кадастровый номер здания: 26:12:011727:378, вид права: право собственности, площадь земельного участка: 21,5 кв.м, кадастровый номер земельного участка: 26:12:011727:9, категория земельного участка: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: под капитальным гаражом, вид права: право временного владения и пользования, адрес: Ставропольский край, город Ставрополь, гаражно-строительный кооператив Сатурн, 80, 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 – 990 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Сидоровой Ирины Васильевны**

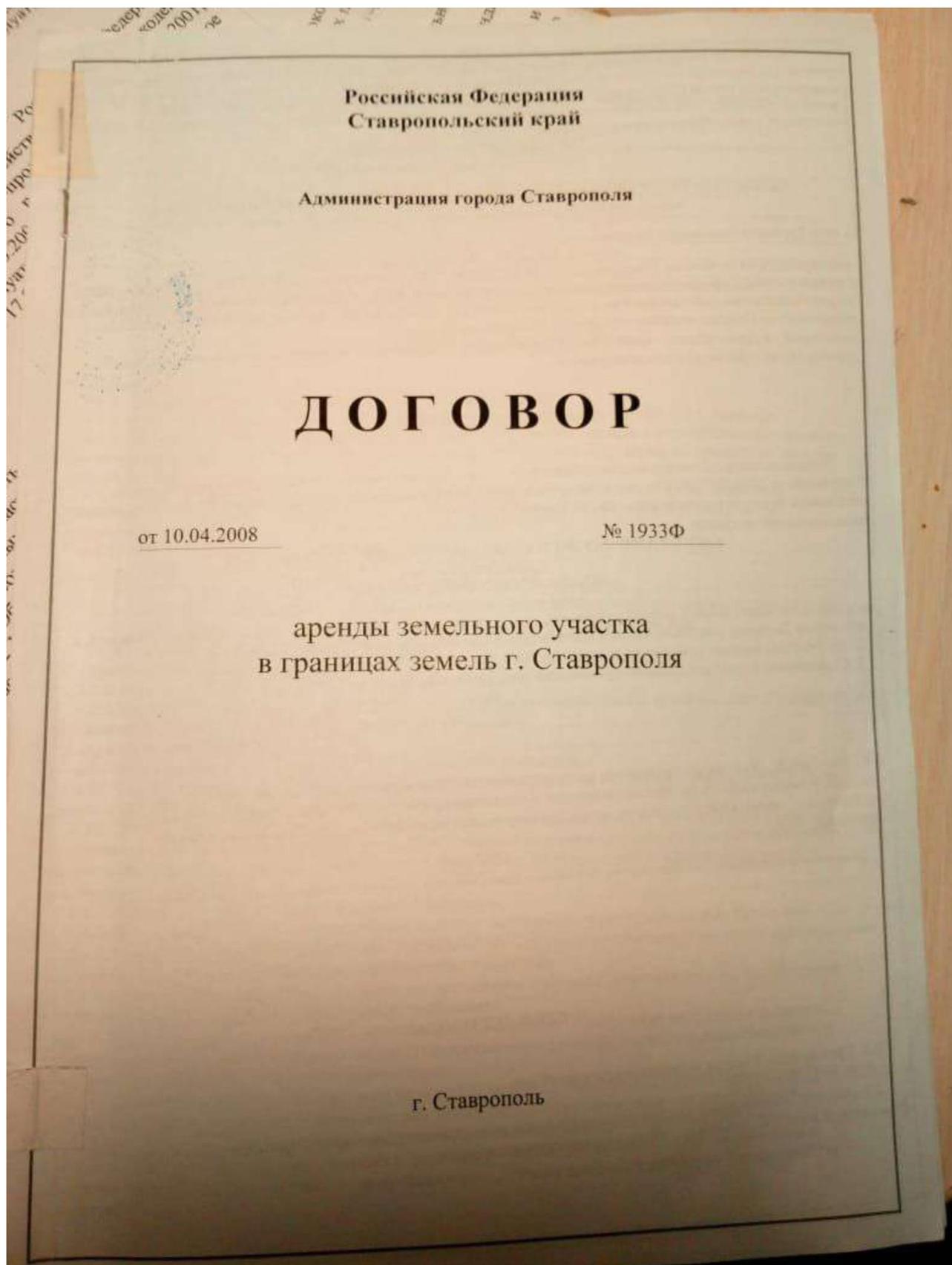
Королева Евгения Леонидовна

**Приложение. Расчетная таблица.
Единый объект оценки (здание с занимаемым земельным участком)**

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/stavropol/garazhi_i_m_ashinomesta/garazh_24_m_3851636925	https://www.avito.ru/stavropol/garazhi_i_m_ashinomesta/garazh_21_m_3877663031	https://www.avito.ru/stavropol/garazhi_i_m_ashinomesta/garazh_24_m_3957969761
Наименование	гараж с занимаемым земельным участком	гараж с занимаемым земельным участком	гараж с занимаемым земельным участком	гараж с занимаемым земельным участком
Адрес	Ставропольский край, город Ставрополь, гаражно-строительный кооператив Сатурн, 80	Ставропольский край, Ставрополь, Промышленный район, мкр-н № 26, Каменный пр., 130 р-н Промышленный	Ставропольский край, Ставрополь, Промышленный район, мкр-н № 26 р-н Промышленный	Ставропольский край, Ставрополь, территория КЭГ Сатурн, 1 р-н Промышленный
<i>Цена, рублей</i>		1 200 000,00	1 000 000,00	1 700 000,00
Общая площадь зданий, кв.м	22,70	24	21	36
<i>Цена за 1 кв.м., рублей</i>		50 000,00	47 619,05	47 222,22
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на здание	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	Право временного владения и пользования	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на условия финансирования на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		50 000	47 619	47 222
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		50 000,00	47 619,05	47 222,22
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		50 000,00	47 619,05	47 222,22
<i>Дата действия цены</i>	03.07.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		50 000,00	47 619,05	47 222,22
<i>Тип цены</i>		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,900	0,900	0,900
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		45 000,00	42 857,00	42 500,00
<i>Вид использования и (или) зонирование</i>	гараж с занимаемым земельным участком	гараж	гараж	гараж
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		45 000,00	42 857,00	42 500,00
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		45 000,00	42 857,00	42 500,00
Поправочный коэффициент на масштаб		1,01	0,98	1,11

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		45 580,09	42 096,53	47 255,52
Наличие подземного этажа	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправочный коэффициент на наличие подземного этажа		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		45 580,09	42 096,53	47 255,52
Состояние объекта	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации, отделка отсутствует			
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		45 580,09	42 096,53	47 255,52
Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		45 580,09	42 096,53	47 255,52
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Поправочный коэффициент на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		45 580,09	42 096,53	47 255,52
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		15 193	14 032	15 752
Стоимость 1 кв.м единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком), рублей	44 977			
Стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком), рублей (округл.)	1 021 000			
Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости*	0,11			
Стоимость права собственности на земельный участок, рублей (округл.)	112 000			
Стоимость нежилого здания, рублей (округл.)	909 000			
Коэффициент, выражающий отношение удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности (сроком на 49 лет)**	0,84			
Стоимость права временного владения и пользования земельным участком, рублей (округл.)	94 000			
Коэффициент, выражающий отношение удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности (оставшийся срок аренды)***	0,86			
Стоимость права временного владения и пользования земельным участком, рублей (округл.)	81 000			
Стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком), рублей (округл.)	990 000			

Копии предоставленных документов





Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ставрополя, в лице заместителя директора Колесникова Владимира Николаевича, действующего на основании постановления администрации города Ставрополя от «14» октября 2002г. № 7264 «О мерах по реализации положений Земельного Кодекса РФ», Положения о комитете, распоряжением главы города от «24» марта 2006г. № 1001-1001-001, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

ТУРАПИНА ИРИНА ВАСИЛЬЕВНА
(полное название юридического лица, гражданина)

паспорт 07 00 272557, **ВЫДАН ОВД ПРОМЫШЛЕННОГО Р-НА Г. СТАВРОПОЛЯ 30.01.2007**
(фамилия, имя, отчество гражданина, паспортные данные, адрес местожительства, ИНН)

в лице Турапина Александра Анатольевича,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя Арендатора)

действующего на основании доверенности от 31.07.2007 № 7578, удостоверенной Лола Т.В., и.о. нотариуса Ставропольского городского нотариального округа Глазуновой Е.Н., по праву передоверия от Медведевой Марии Николаевны, действующей по доверенности от 16.01.2006 № 3-108, удостоверенной Кашуринной Е.А., нотариусом по Ставропольскому городскому нотариальному округу, именуемый в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель в соответствии с постановлением главы администрации Промышленного района города Ставрополя от 24.05.2007 № 476 предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из населенных пунктов с кадастровым № 26:12:01 17 27:0009 расположенный по адресу:

КООПЕРАТИВ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ГАРАЖЕЙ «САТУРН», № 80
(полные адресные данные)

ПОД КАПИТАЛЬНЫМ ГАРАЖОМ
(целое назначение земельного участка)

(в дальнейшем именуемый Участок) в границах, указанных в кадастровом плане (карте) Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 21,5 (кв.м).

1.2. На Участке имеются: каменное нежилое строение, инженерные коммуникации отсутствуют.

1.3. Ограничения в использовании и обременении земельного участка:
НЕТ

1.4. Вне границ Участка на Арендатора распространяются права ограниченного пользования на землях соседних участков (сервитуты, предоставляющие Арендатору права прохода, проезда через соседний участок для эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, водоснабжения, канализации, объектов мелиорации и др.)

НЕТ

(кадастровые номера соседних земельных участков, обремененных сервитутами с содержанием прав ограниченного ими пользования Арендатором)

2. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 49 лет с 24.05.2007 по 23.05.2056

2.2. Договор, заключенный на территории Ставропольского края, является частью государственного реестра недвижимости.

329289

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ставропольскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 17.10.2019, поступившего на рассмотрение 18.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

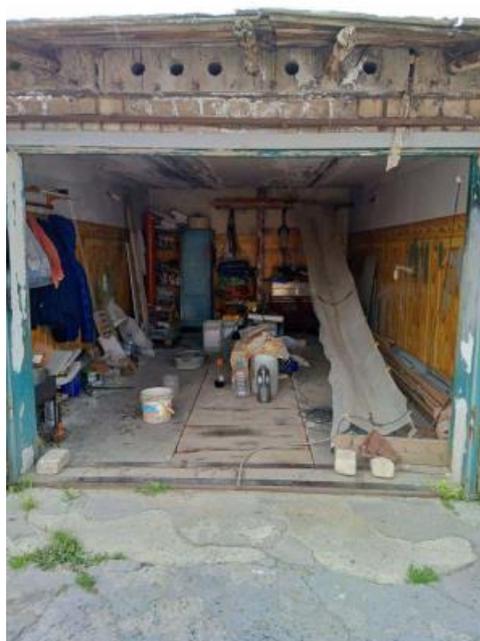
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.10.2019	№ 26-0-1-133/4013/2019-19327			
Кадастровый номер:		26:12-011727-378		
Номер кадастрового квартала:		26:12:011727		
Дата присвоения кадастрового номера:		14.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 26:12:000000:0000:25557/192:1001/Л, Инвентарный номер: 25557		
Адрес:	Ставропольский край, город Ставрополь, гаражно-строительный кооператив Сатурн, 80			
Площадь, м²:	22,7			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	Гараж по наружному обмеру 6,20 x 3,66			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	233297,93			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:12:011727-9			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют			
Получатель выписки:	Туратин Александр Анатольевич			
Инженер I категории	М.П.			Г.М. Климова

Климов Семён Иванович
В. Климовна 552130

9.1. Ка
их 9.2. Рас
9.3. Хар
ты. 9.4. Пос
аренду.
ом Аренде
Первый
Комите по
муницип
ю города С
Колесни
г. Ставро

Арендат
ГУРАПИ

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/stavropol/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3851636925

Личный кабинет Публичная кадаст... Саратовская облас... Яндекс Карты — т... (395) Входящие - П... Пуб...

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




1 200 000 ₹
 Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Платинум Подробнее

Без звонков
 Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Екатерина
 Частное лицо
 На Авито с мая 2018
 Эквайрер: -50 кг CO2

7 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м² Охрана: Нет
 Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Ставропольский край, Ставрополь, Промышленный район, мкр-н № 26, Каменный пр., 130
 р-н Промышленный [Показать карту](#)

Описание

Капитальный , два уровня , подвал под всем гаражом , земля под гаражом в собственности !!! Рядом ЖК Надежда . Продам, света нет. (Можно провести)Номер кадастровый 26:12-011715:128 пишите в сообщении.

№ 3851636925 · 23 июня в 15:39 · 706 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 500 000 ₽

Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 984 236-57-68

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий
Частное лицо
На Авито с октября 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Ставропольский край, Ставрополь, территория КЭГ Сатурн, 1
р-н Промышленный

Показать карту

Описание

Гараж в ГСК Сатурн.

Гараж с полноценным подвалом. Крыша металлическая. Земля под гаражом и сам гараж в собственности. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Адрес ул. Герцена 145Д. Рядом достраивается ЖК НАДЕЖДА по адресу ул. Герцена 147А.

№ 3957969761 - 15 июня в 12:59 - 111 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 21 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 000 000 Р

Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 968 275-67-26

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо На Авито с августа 2020

Документы проверены Очковлад: -24,5 тонн CO2

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 21 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Ставропольский край, Ставрополь, Промышленный район, мкр-н № 26 р-н Промышленный

Показать карту

Описание

Цену снизил пока продается интересующий меня объект !

Продам гараж, сухой чистый

С гаражом в придачу отдам инструменты полки холодильник и многое другое

Яма есть , подвал полноценный сухой, теплый

Рядом строится большой жк без гаражей и парковок по этому гараж как перспектива)

В этом жк кладовка стоит как гараж

Гараж и все в собственности документы все есть!

Обмен только на деньги или USDT

Покупался под цех эва ковров так как хорошая логистика но за все время

пригодился как склад и то на пару дней

№ 3877663031 - 25 июня в 17:27 - 1282 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

1 000 000 Р

Купить в рассрочку с кредиткой Тинькофф Platinum Подробнее

8 968 275-67-26

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?