

Дата: 4 октября 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	А76-4133/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 13.05.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 02.05.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	02.05.2024 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	0012 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_17010/АУ-2024 от 29.07.2024 г., действителен с 07.08.2024 г. по 06.08.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Герасимов Василий Борисович
Дата рождения	16.11.1979
Место рождения	п. Южный Нагайбакского р-на Челябинской обл.
ИНН	743501231062
СНИЛС	096-240-596 84
Место жительства	регистрация по месту жительства: 456812, Челябинская область, г Верхний Уфалей, пос Черемшанка, ул Пушкина, 8, 6

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

100 000 Р

кирпичный
пос. Черемшанка
Продам гараж, есть яма, электроэнергия.

2 недели назад



Гараж, > 30 м²

150 000 Р

кирпичный
территория Макарова № 57А, 19-й ряд, с41
Продам гараж. Крыша из бетонных плит, хорошие ворота из толстой стали, хороший, большой погреб с лестницами, электричества нет. Земля в собственности, гараж тоже. Пишите, звоните.

2 дня назад



Гараж, 28 м²

170 000 Р

кирпичный
территория Ленина № 236, 1-й ряд
Продам гараж. Все вопросы по телефону.

1 день назад



Гараж, 30 м²

65 000 Р

кирпичный
территория Макарова № 57А, 10-й ряд
Продам гараж. Есть овощная яма, документы имеются. Торг уместен.

1 неделю назад





Гараж, 26 м²

150 000 ₽ ↓

кирпичный
территория Чекасына № 20, 3-й ряд
Продам гараж, собственник. Под досками на полу – бетон. Площадь 26кв. М. Имеется овощная яма. Торг уместен.

1 неделю назад



Гараж, 30 м²

100 000 ₽

кирпичный
город Верхний Уфалей, территория Свободы № 4Б, 1-й ряд
Требуется вложений.

1 неделю назад



Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Гараж, г. Верхний Уфалей	100 000,00	30,00	3 333,33
Гараж, г. Верхний Уфалей	150 000,00	30,00	5 000,00
Гараж, г. Верхний Уфалей	170 000,00	28,00	6 071,43
Гараж, г. Верхний Уфалей	65 000,00	30,00	2 166,67
Гараж, г. Верхний Уфалей	150 000,00	26,00	5 769,23
Гараж, г. Верхний Уфалей	100 000,00	30,00	3 333,33

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения (гараж) в г. Верхний Уфалей Челябинской обл. составляет:

$$(3\ 333,33 + 5\ 000,00 + 6\ 071,43 + 2\ 166,67 + 5\ 769,23 + 3\ 333,33) / 6 = 4\ 279,00 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 33,00 кв.м., доля в праве – собственность.

$$\text{Соответственно: } 4\ 279,00 * 33,00 = 141\ 207,00 \text{ руб.}$$

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 октября 2024 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 33+/-1 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Верхний Уфалей, п Черемшанка, ул Пушкина, дом 9, ряд 2, место 18, кадастровый (условный) номер: 74:27:0201025:88	141 000,00
2	Гараж, площадь 33 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Верхний Уфалей, п Черемшанка, ул Пушкина, дом 9, ряд 2, место 18, кадастровый (условный) номер: 74:27:0201025:132	
Итого:		0,00

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.

**Финансовый управляющий
Герасимова Василия Борисовича**



К.Е. Кулакова