

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 18.09.2024 по делу № А08-1040/2024 Жури Дмитрий Иванович (08.02.1983г.р., место рожд: г. Иланский Красноярского края, адрес рег: Белгородская обл, Старый Оскол г, Веселая ул, 1/51, СНИЛС15531073942, ИНН 312825113934) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 27,0 кв.м, кадастровый номер здания: 31:06:0220051:322, назначение здания: нежилое, вид права: право собственности, площадь участка: 27,0 кв.м, кадастровый номер участка: 31:06:0220051:108, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: эксплуатация гаража, вид права: право пользования, адрес: Белгородская область, г. Старый Оскол, ГСК "Заря", ряд 11, гараж № 56. Дата оценки: 20.11.2024г.	229 300,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 27,0 кв.м, кадастровый номер здания: 31:06:0220051:322, назначение здания: нежилое, вид права: право собственности, площадь участка: 27,0 кв.м, кадастровый номер участка: 31:06:0220051:108, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: эксплуатация гаража, вид права: право пользования, адрес: Белгородская область, г. Старый Оскол, ГСК "Заря", ряд 11, гараж № 56 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 – 229 300,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Жури Дмитрия Ивановича**

**Кудашева Елизавета  
Владимировна**

Таблица 1 – Расчет стоимости нежилого помещения.

<b>Параметры сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4568230539">https://www.avito.ru/staryy_oskol/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4568230539</a>	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_4246170413">https://www.avito.ru/staryy_oskol/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_4246170413</a>	<a href="https://www.avito.ru/staryy_oskol/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4283730999">https://www.avito.ru/staryy_oskol/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4283730999</a>
Наименование	гараж с занимаемым земельным участком	гараж с занимаемым земельным участком	гараж с занимаемым земельным участком	гараж с занимаемым земельным участком
Адрес	Белгородская область, г. Старый Оскол, ГСК "Заря", ряд 11, гараж № 56	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, территория Гаражно-строительный кооператив Заря	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, территория Гаражно-строительный кооператив Заря	Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, территория Гаражно-строительный кооператив Заря
Цена, рублей		250 000,00	250 000,00	249 000,00
Общая площадь зданий, кв.м	27,00	24	25,00	24
Цена за 1 кв.м., рублей		10 416,67	10 000,00	10 375,00
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 землю	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 417	10 000	10 375
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 416,67	10 000,00	10 375,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 416,67	10 000,00	10 375,00
Дата действия цены	20.11.2024г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		10 416,67	10 000,00	10 375,00
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,890	0,890	0,890
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 271,00	8 900,00	9 234,00
Вид использования и (или) зонирование	гараж с занимаемым земельным участком	гараж	гараж	гараж
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 271,00	8 900,00	9 234,00
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 271,00	8 900,00	9 234,00

Таблица 1 – Расчет стоимости нежилого помещения.

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на масштаб		0,971	0,981	0,971
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 001,99	8 730,40	8 966,06
Наличие смотровой/овощной ямы	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправочный коэффициент на наличие смотровой/овощной ямы		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 001,99	8 730,40	8 966,06
Состояние объекта	удовлетворительное, пригодное для эксплуатации			
Поправочный коэффициент на состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		9 001,99	8 730,40	8 966,06
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		9 001,99	8 730,40	8 966,06
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		9 001,99	8 730,40	8 966,06
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		3 001	2 910	2 989
<b>Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости (нежилое здание с занимаемым земельным участком), руб./кв.м</b>	<b>8 899</b>			
<b>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (нежилое здание с занимаемым земельным участком), руб. (округл.)</b>	<b>240 300</b>			
<b>Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости)</b>	<b>0,15</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>36 000</b>			
<b>Рыночная стоимость нежилого здания без учета стоимости земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>204 300</b>			
<b>Корректировка на право аренды земельного участка, по отношению к собственному земельному участку</b>	<b>0,70</b>			
<b>Стоимость преимущественного права на заключение договора аренды на земельный участок, рублей округленно</b>	<b>25 000</b>			
<b>Стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с занимаемым земельным участком), рублей</b>	<b>229 300</b>			

## Копии документов



### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4839563384

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	31:06:0220051:322

#### Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	31:06:0220051
Дата присвоения кадастрового номера	14.11.2016
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 31-31/008-31/008/046/2016-407, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ГСК "Заря", ряд 11, гараж № 56
Площадь, м²	27
Назначение	Нежилое
Наименование	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	1990
Кадастровая стоимость, руб	216416.61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	31:06:0220051:108
Виды разрешённого использования	нежилое(Нежилое здание)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Плетнева Екатерина Николаевна
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 19.11.2024

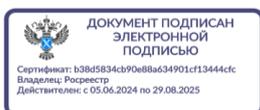


### Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4839563384

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	31:06:0220051:322
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Жура Дмитрий Иванович



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 19.11.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	31:06:0220051:322

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Журя Дмитрий Иванович, 08.02.1983, СНИЛС 155-310-739 42, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 14 09, номер: 005322, выдан: Отделение №2 МО УФМС России по Белгородской обл. в городе Старый Оскол 09.06.2009
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 31:06:0220051:322-31/008/2020-2, 03.02.2020
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи гаража, 24.01.2020
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 19.11.2024

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	31:06:0220051:322

1.2	Правообладатель (правообладатели)	Толстых Евгений Васильевич, 26.07.1981
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 31-31/008-31/008/046/2016-407/1, 11.11.2016
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	03.02.2020, 31:06:0220051:322-31/008/2020-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не зарегистрировано

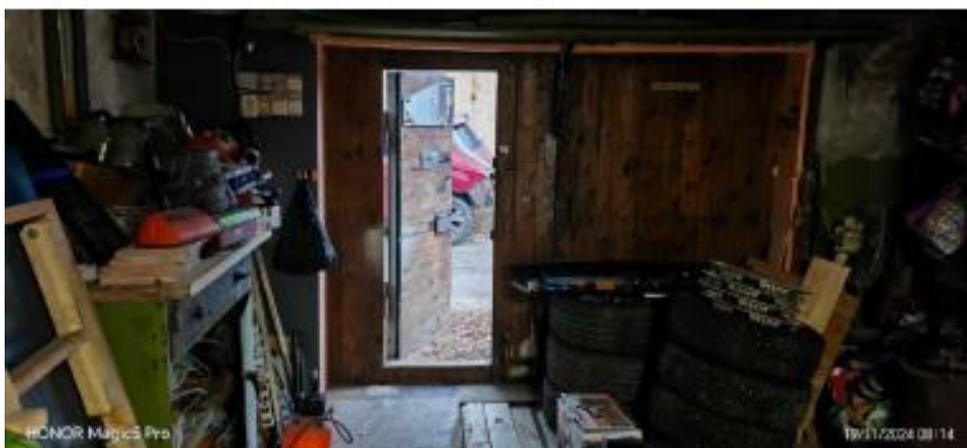
Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Персылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 19.11.2024

Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/staryy\_oskol/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_24\_m\_4568230539

кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — тр... (395) Входящие - П... Мои объявления

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги Польза

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

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

**Гараж, 24 м²** **250 000 Р**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




8 933 020-55-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Ольга  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2021

Подписаться на продавца

**О гараже**

Площадь: 24 м² Охрана: Да  
Тип гаража: Кирпичный

**Расположение**

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, территория Гаражно-строительный кооператив Заря [Показать карту](#)

**Описание**

Продам гараж с погребом и смотровой ямой. Без долгов.

№ 4568230539 · 27 октября в 16:54 · 1041 просмотр (+15 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > > > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

## Гараж, 25 м<sup>2</sup>

250 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 901 939-16-50

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Влада

Частное лицо  
На Авито с ноября 2013

Документы проверены Очковлад: -94 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 25 м<sup>2</sup>

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
территория Гаражно-строительный кооператив Заря

Показать карту

### Описание

Продам гараж, торг. Ряд 14

№ 4246170413 - 2 ноября в 17:55 - 990 просмотров (+15 сегодня)

Пожаловаться

### Гараж, 24 м²

249 000 Р

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 985 701-84-17

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Святослав  
Частное лицо  
На Авито с июня 2018

Документы проверены  
Охватклад: -14,4 тонн CO2

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

#### О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

#### Расположение

Белгородская обл., Старооскольский г.о., Старый Оскол, территория Гаражно-строительный кооператив Заря

Показать карту

#### Описание

Отличный сухой гараж, удачно расположен. Перед гаражом можно смело поставить несколько машин на большой площадке. К гаражу идёт асфальтированная дорога.

В гараже остаются все стеллажи, верстак и крепкие советские тиски и точило (фото 6). Земля и строение в собственности.

Кровля заменена в этом году! Есть навес над воротами. Есть подвал на пол гаража и отдельно смотровая яма. В подвале стеллажи остаются тоже.

Адрес ГСК "Заря", рядом ул. Песочная и ТРЦ "Боше". Все документы в порядке, долгов нет!

№ 4283730999 - 31 октября в 15:21 - 1577 просмотров (+25 сегодня)

Пожаловаться

249 000 Р

8 985 701-84-17

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?