

Дата: 13 мая 2025 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	A76-34987/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	17.12.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	17.12.2024 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.	Кузнецов Дмитрий Юрьевич
Дата рождения	24.12.1996
Место рождения	гор. Магнитогорск Челябинская обл.
ИНН	745600775839
СНИЛС	163-329-296 71
Место жительства	регистрация по месту жительства: 455017, Челябинская область, г Магнитогорск, ул Комсомольская, 107

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, 18 м²

120 000 Р

металлический, охрана

☉ ул. Бехтерева, 2/2

р-н Ленинский

Пгск «Северная-3», четвертая улица. Долгов по оплате нет.

13 декабря 2024



Гараж, 30 м²

300 000 Р

железобетонный, охрана

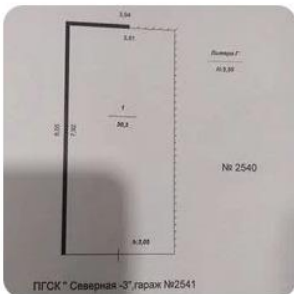
☉ Ленинский район

р-н Ленинский

Продам гараж Гск Северная 3, 4/8. Крыша не течет.

Электричество есть. От шлагбаума 5 минут пешком. Дороги чистят. Переоформление через председатель, при желании можно получить зеленку. Возможен торг.

23 января 22:41



Гараж, > 30 м²

430 000 Р

кирпичный, охрана

☉ ул. Бехтерева, 2Д/1

р-н Ленинский

Магнитогорск. Северная 3. Гараж 30,2мкв чистая по документам. Яма, погреб. Воды нет. В гараже разводка света. Гараж добротный! Я собственник. Есть зеленка. Долгов нет!

5 февраля 19:24



Гараж, > 30 м²

700 000 Р

железобетонный, охрана

☉ Ленинский район

р-н Ленинский

Продам капитальный гараж ГК Северная 3, на 2 машины, площадью 57 м. Кв размер 8*7 метров, можно использовать как мастерскую или склад. Все вопросы по телефону.

21 апреля 09:33



Гараж, > 30 м²

375 000 Р

кирпичный, охрана

☉ ул. Бехтерева, 2Д/1

р-н Ленинский

Продам просторный гараж 31 м2. Гск Северная 3. Размер 3,89х7,97, очень высокий. Высота потолка с уклоном к задней стенке 3,1*2,88*2,68. Под любой легковой авто. Размер проема ворот ширина 2,84, высота 2,64 с возможностью ещё увеличит...

3 недели назад ↑



Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Гараж, ГСК «Северная-3» г. Магнитогорск	120 000,00	18,00	6 666,66
Гараж, ГСК «Северная-3» г. Магнитогорск	300 000,00	30,00	10 000,00
Гараж, ГСК «Северная-3» г. Магнитогорск	430 000,00	30,00	14 333,33
Гараж, ГСК «Северная-3» г. Магнитогорск	700 000,00	30,00	23 333,33
Гараж, ГСК «Северная-3» г. Магнитогорск	375 000,00	30,00	12 500,00

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. нежилого помещения (гараж) в ГСК «Северная-3» г. Магнитогорск Челябинской области составляет:

$$(6\,666,66 + 10\,000,00 + 14\,333,33 + 23\,333,33 + 12\,500,00) / 5 = 13\,366,66 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 32,00 кв.м., вид права – собственность.

$$\text{Соответственно: } 13\,366,66 * 32,00 = 427\,733,12 \text{ руб.}$$

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 13 мая 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Гараж, площадь 32 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Магнитогорск, тер ГСК Северная-3, д б/н, гараж № 2278, кадастровый (условный) номер: 74:33:0121001:8056 Находится в совместной собственности.	427 000,00
2	Гараж, площадь 32 кв.м., назначение: Нежилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Магнитогорск, ГСК "Северная-3", гараж №2279, кадастровый (условный) номер: 74:33:0121001:8055 Находится в совместной собственности.	427 000,00
Итого:		854 000,00

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
Кузнецова Дмитрия Юрьевича



К.Е. Кулакова