

РЕШЕНИЕ
Об оценке имущества должника

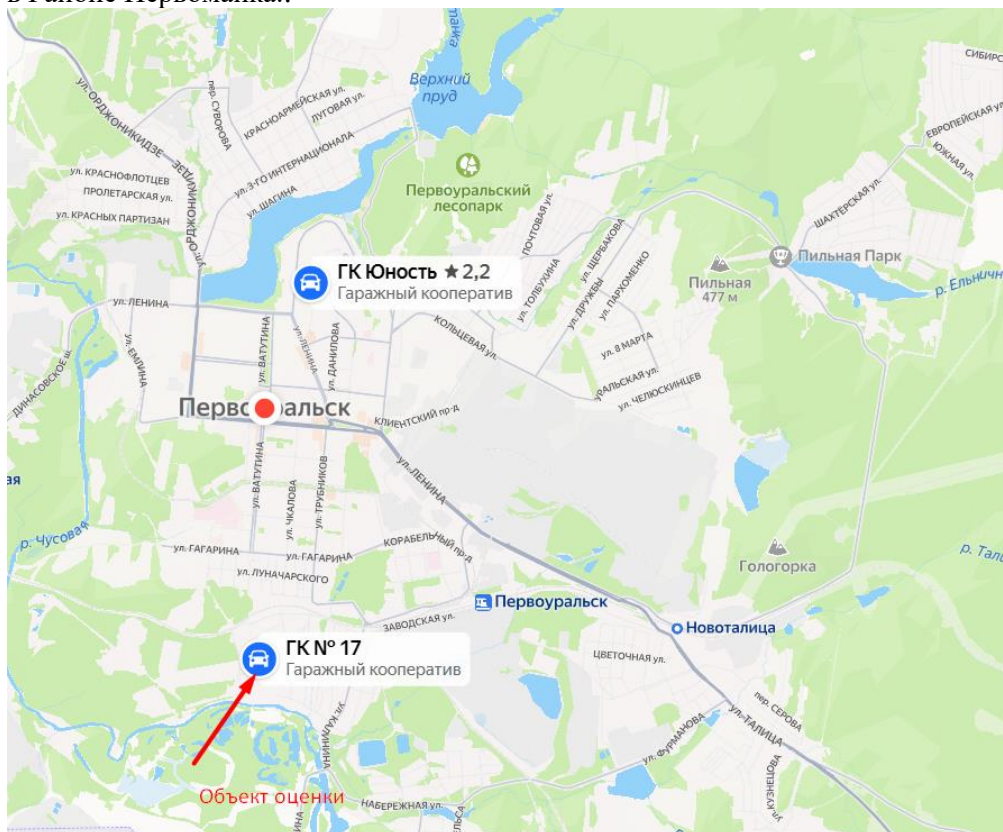
14.06.2025

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 13.03.2025 г. (резолютивная часть объявлена 10.03.2025 г.) по делу № А60-1830/2025 Шумков Олег Михайлович (дата рождения: 11.08.1956 г., место рождения: гор. Первоуральск Свердловской обл., СНИЛС 023-346-978 47, ИНН 662503994364, регистрация по месту жительства: 623104, Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Трубников, д. 38, кв. 31) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Чертыков Василий Владимирович (ИНН 662505207005, СНИЛС 099-795-565 72, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 623101, Свердловская область, Первоуральск, Ватутина, 64, а/я 1522) – член Ассоциации "РСОПАУ" (ОГРН 1027701018730, ИНН 7701317591, адрес: 119121, Москва, пер 2-й Неопалимовский, 7, пом 1).

На имя должника зарегистрировано следующее имущество:

Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	66:58:0119001:1174
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Свердловская область, город Первоуральск, Гаражно-строительный кооператив № 17А, гараж № 1123
Площадь:	19.9

Место расположения объекта на карте города, объект находится на окраине города Первоуральска в Районе Первомайка.:



В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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. Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая стоимость указанного имущества должника:

122 550,00 (Сто двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят рублей 00 копеек).

Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

Метод сравнения продаж (количественных корректировок) применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

При использовании сравнительного подхода были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению oferty) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Принт- скрин объявлений о продаже гаражей площадью до 24 кв.м. в гаражных кооперативах на окраине Первоуральска.

В связи с отсутствием достаточного количества аналогов для применения метода парных продаж для расчета корректировок земельных участков были использованы данные, приведенные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «Статриелт» К данным сайта включены результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) свободных земельных участков, опубликованных в печатных и электронных средствах информации.

Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения для земельных участков, которые посредством экспертного опроса получить не представляется возможным. Полученные соотношения могут использоваться в качестве корректирующих коэффициентов при оценке рыночной стоимости земельных участков на дату в прошлом, что актуально в связи с проблемой оспаривания кадастровой стоимости.

Корректировка на тип цены (на уторгование). При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше скидка на торг.

Величина корректировки принимается по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «Статриелт».

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.04.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/>

Среднее значение скидки на торг для оцениваемого сегмента составляет 0,86.

Расчет стоимости:

	Стоимость продажи, принт – скрин объявлений приведен в приложении к отчету
Аналог 1	150 000,00
Аналог 2	160 000,00
Аналог 3	100 000,00
Аналог 4	160 000,00
Итого средняя	142 500,00
Корректировка на торг	0,86
Рыночная стоимость	122 550,00

Приложение:

1. Фотографии объекта
2. Принт – скрин аналогов



Финансовый управляющий

В. В. Чертыков

Фотографии объекта



Фото 1



Фото 2

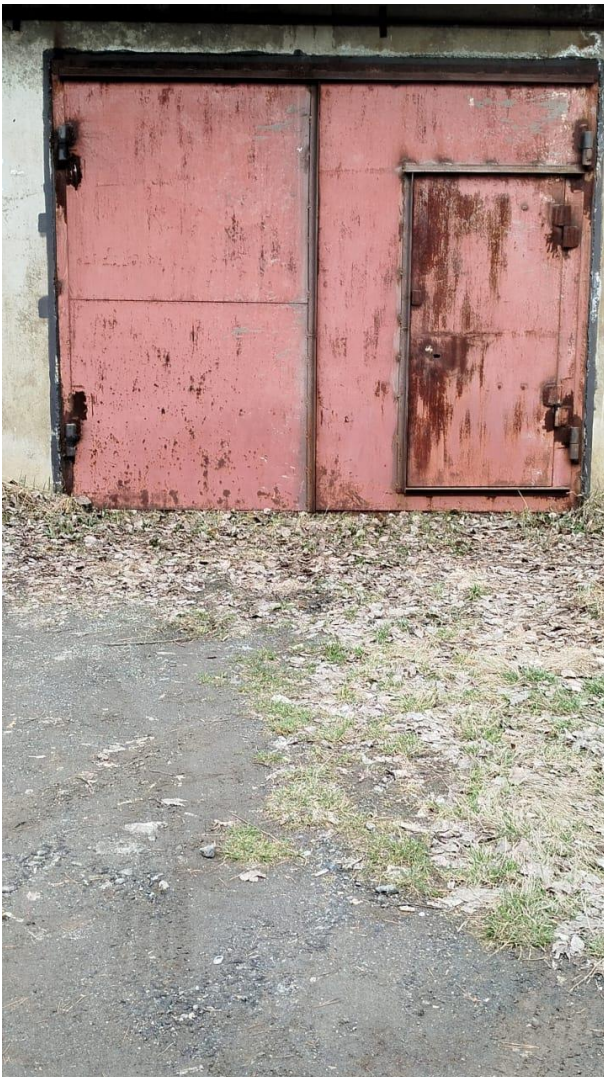


Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11

Принт скрины объявлений



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Гараж, 20 м²

150 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -770 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Свердловская обл., Первоуральск, Кольцевая ул.

Показать карту

Описание

Продам капитальный гараж на Кольцевой, перекрытие крыши - брус, недалеко от заправки Лукойл, из города спокойно можно пешком дойти при желании, есть свет, 2 ямы: овощная и смотровая, зимой проезд есть. Все документы есть, оформлен официально.

№ 7455687926 · 9 июня в 21:23 · 398 просмотров (+34 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -770 кг CO₂

Подписаться на продавца

www.avito.ruГараж, 18 м² на продажу в Первоуральске | Гаражи и ма...80 %Спросить

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги#яПомогаю

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Гараж, 18 м²

160 000 Р

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Нет

Показать телефон

8 967 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина Павловна

4,3 11 отзывов

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

Надёжный партнёр

Документы проверены

Эковклад: -250 кг CO₂

20 объявлений пользователя



8



160 000 ₽

Показать телефон
8 967 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Свердловская обл., Первоуральск, Кольцевая ул., 16 [Показать карту](#)

Описание

Гараж в ГК на Кольцевой, две ямы. Свет отключен.

№ 7408798932 · 6 июня в 17:07 · 737 просмотров (+18 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина Павловна

4,3 ★★★★★ 11 отзывов

Частное лицо

На Авито с апреля 2017

Надёжный партнёр

Документы проверены

Эковклад: -250 кг CO₂



20 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[Похожие объявления](#)



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Гараж, 20 м²

100 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Нет



100 000 ₽

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа



О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Свердловская обл., Первоуральск, Кольцевая ул.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продам гараж на ул. Кольцевая

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 7372079138 · 23 мая в 20:50 · 2011 просмотров (+26 сегодня) [Пожаловаться](#)

Получить 10 баллов

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

Гараж, 18 м²

160 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены Эковклад: -443 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м² Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Площадь: 18 м² Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Свердловская обл., Первоуральск Показать карту

Описание

Вопросы по телефону, не приватизирован, есть видео наблюдение в гаражном кооперативе, идет общая приватизация, въездная группа под забором, крыша не течет делали, есть яма вода в яме ни когда не стояла, сухо, нужно приложить руки довести до ума ГК номер 17, планируется в кооперативе установка скважины, беседки и мангальной зоны, соседи все адекватные, без торга. 6000х3000, если вы не планируете покупать или хотите дать мнение и тд, можете просто не писать и не засорять почту. куплю 50 60 100 80 тр проходите мимо все выше о цене написано не тратьте время.

№ 7250767760 · 26 мая в 16:07 · 3324 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены Эковклад: -443 кг CO₂

Подписаться на продавца

