

454006, Челябинская обл., г. Челябинск, а/я 615, эл. почта: ivanovafy@mail.ru

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«16» апреля 2025 г.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 13.02.2025 г. (рез. часть от 13.02.2025 г.) по делу № А60-828/2025 Чинова Тамара Михайловна (Хохлова Т.М., 06.02.1957 г. р., урож. село Вторусское Арзамасского района Горьковской области, СНИЛС 026-654-879 81, ИНН 661504500930, адрес регистрации: 624351, Свердловская область, г. Качканар, ул. 5 микрорайон, д. 39, кв. 6) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 13.08.2025 г. Финансовым управляющим утверждена Иванова Юлия Владимировна (ИНН 741113761845, СНИЛС 148-360-587 82) — член Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2). Адрес для корреспонденции: 454006, г. Челябинск, а/я 615, адрес электронной почты: ivanovafy@yandex.ru. Реестр требований кредиторов будет закрыт по истечении 2 месяцев с даты публикации сообщения в газете "Коммерсантъ".

В ходе проведения описи имущества установлено наличие у Должника следующего имущества, составляющего конкурсную массу:

- Нежилое здание (гараж) 66:48:0309003:555, площадь 24 кв. м. на земельном участке 66:48:0309003:214, виды разрешенного использования объекта недвижимости: индивидуальный гараж, площадь: 24 +/- 17 кв. м., адрес: Свердловская область, город Качканар, гаражный массив № 13/1, участок № 347. Собственность.

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. В связи

с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

Объект оценки:

Нежилое здание (гараж) 66:48:0309003:555, площадь 24 кв. м. на земельном участке 66:48:0309003:214, виды разрешенного использования объекта недвижимости: индивидуальный гараж, площадь: 24 +/- 17 кв. м., адрес: Свердловская область, город Качканар, гаражный массив № 13/1, участок № 347. Собственность.

Иные характеристики и пояснения:

Настоящая оценка проведена финансовым управляющим на основании полученных от Должника документов по объекту оценки.

Цель оценки: определение начальной цены продажи (реализации) имущества гражданина, признанного несостоятельным (банкротом).

Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки. Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Для определения цены объекта оценки финансовым управляющим использовались документы и сведения, полученные от должника, сведения о стоимости объектов-аналогов, полученные в сети «Интернет» (информация с сайта: <https://www.avito.ru/>). Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами-аналогами для объекта оценки. В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов в г. Качканар, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 16.04.2025 г.)

https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7306064089?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnh0bGZyYXN5aXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4S3VleFhJckZ4U0MxRUtDIj9iYmDD8AAAAA

Гараж, 24 м² 280 000 ₽

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

(дата формирования 16.04.2025 г.)

https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4266918054?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnh0bGZyYXN5aXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiRTJsTFZCT3F0T3pTNmp2Ij90gCRt8AAAAA

Гараж, 24 м² на продажу в Качканаре | Гаражи и машиноместа в Качканаре | Авито (4266918054)

Гараж, 24 м² 350 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

(дата формирования 16.04.2025 г.)

https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4446577707?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCM1dHWlRwcHNpME5xOG5VJit9h8ZOJT8AAAA

Гараж, 24 м² на продажу в Качканаре | Гаражи и машиноместа в Качканаре | Авито (4446577707)

Гараж, 24 м² 200 000 ₽
~~230 000 ₽~~

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 13 объявлений

Реквизиты проверены

(дата формирования 16.04.2025 г.)

https://www.avito.ru/kachkanar/garazhi_i_mashinomesta/garazh_4303386534?context=H4sIAAAA AAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJTE5 Vc0xpNnVwbkYwbzdrIj9xVslbD8AAAA

Гараж на продажу в Качканаре | Гаражи и машиноместа в Качканаре | Авито (4303386534)

200 000 ₽

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Средняя стоимость гаража и земли под ним: $(280\ 000 + 350\ 000 + 200\ 000 + 200\ 000) / 4 \approx 258\ 000$ рублей

Стоимость, с учетом корректировки на торг: $258\ 000 - 5\% \approx 245\ 000$ рублей

Учитывая выше произведенные расчеты средней рыночной стоимости объекта оценки и суммы требуемых вложений, а также исходя из положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену **245 000 (двести сорок пять тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий



Иванова Ю.В.