

Арбитражный управляющий Борухин Владимир Сергеевич
634027, г. Томск, пр. Мира, 74/3, кв. 2, тел.: +7 962 785 1597, эл. почта: v.borukhin@yandex.ru

ОТЧЁТ

об определении начальной цены продажи имущества

Г. Томск, 2025

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для определения начальной цены продажи имущества

Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу А45-10272/2025 от 15.05.2025

1.2. Общая информация, идентифицирующая имущество и результаты определения начальной цены

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальную цену подлежащему продаже праву общей долевой собственности на два Машиноместа с кадастровым номером 54:35:101142:1985, площадью 5255.3 кв.м., адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63., а именно: 1 400 000 (один миллион четыреста тысяч) рублей 00 копеек за ОДНО МАШИНОМЕСТО

Финансовый управляющий

Борухин В.С.

2. Сведения о финансовом управляющем, подписавшем отчет

Арбитражный управляющий	Борухин Владимир Сергеевич (ИНН 544052583039, СНИЛС 154-761-982 97)
Адрес для корреспонденции	634027, г. Томск, пр. Мира, д. 74/3, кв. 2
E-mail	v.borukhin@yandex.ru
СРО АУ	Саморегулируемая межрегиональная общественная организация "Ассоциация антикризисных управляющих" (ИНН 6315944042, ОГРН 1026300003751)
Адрес СРО АУ	443072, г. Самара, Московское шоссе, 18-й км

3. Принятые при определении начальной цены продажи имущества допущения

- Подлежащее продаже имущество не испытывает влияния каких-либо скрытых факторов, способных оказать существенное воздействие на итоговую величину цены;
- Информация, использованная при подготовке настоящего отчета, является достоверной, при этом ответственность за соответствие действительности таких данных несут владельцы источников их получения. Финансовый управляющий не может гарантировать абсолютную точность информации, полученной из открытых (публичных) источников;
- Подлежащее продаже имущество свободно от каких-либо претензий или ограничений и способно участвовать в гражданском обороте.

4. Описание имущества (количественные и качественные характеристики)

Машиноместо с кадастровым номером 54:35:101142:1985, площадью 5255.3 кв.м., адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63, а именно:

Вид права, доля в праве	Общая долевая собственность, доля в праве 1/192
Кадастровый номер	54:35:101142:1985
Площадь, кв.м.	5255.3
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63

Машиноместо с кадастровым номером 54:35:101142:1985, площадью 5255.3 кв.м., адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63, а именно:

Вид права, доля в праве	Общая долевая собственность, доля в праве 1/192
Кадастровый номер	54:35:101142:1985
Площадь, кв.м.	5255.3
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63

Общественный транспорт: присутствует.

Электричество (свет): предусмотрено

Водоснабжение: Не предусмотрено

Канализация (водоотведение): Не предусмотрено.

5. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества

В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики подлежащего продаже имущества, были использованы:

- сведения из ЕГРН;
- фотографии объекта оценки
- пояснения должника.

6.1. Определение начальной цены продажи сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Перед определением стоимости с целью проверки равноценности сделки:

- анализируются ценообразующие факторы исследуемого имущества;
- исследуется рынок, к которому относится исследуемое имущество;
- выносится суждение в отношении предполагаемой стоимости на основе подобранных аналогов, которые схожи по своим ценообразующим характеристикам с исследуемым имуществом.

В связи с тем, что на рынке не удалось выявить объекты, которые были бы сопоставимы по своим ценообразующим характеристикам с исследуемым имуществом - для определения начальной цены подлежащего продаже имущества была использована его кадастровая стоимость.

6.1.1. Определение начальной цены продажи

Обоснование использования кадастровой стоимости для определения начальной цены подлежащего продаже имущества

В соответствии со статьей № 3 ФЗ от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» при определении кадастровой стоимости используется рыночная информация и иная информация, связанная с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

В том числе, принимаются во внимание:

- Престижность района
- Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
- Цены предложений на рынке сопоставимых объектов
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
- Качество окружения (рекреация и экология)
- Физические характеристики
- Характеристики земельного участка
- Состояние окружающей застройки
- Обеспеченность связью и коммунальными услугами
- Состояние системы безопасности

Таким образом, использование кадастровой стоимости для принятия ее в качестве ориентира для определения начальной цены реализации допустимо и целесообразно.

Рыночная стоимость одного объекта (одного машиноместа), согласно общедоступным аналогам на рынке, составляет 1 400 000 руб.

8. Итоговая величина начальной цены продажи имущества

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальную цену подлежащего продаже права собственности на Машиноместо с кадастровым номером 54:35:101142:1985, площадью 5255.3 кв.м., адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63 допустимо принять по состоянию на 10.04.2025 равной: 1 400 000 руб за ОДНО МАШИНОМЕСТО

Фотографии имущества должника:



- Вид на здание где находятся машиноместа



-Вид на машиноместа

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

15.11.2024:

№ КУВН-001/2024-278603446

На основании запроса от 15.11.2024, поступившего на рассмотрение 15.11.2024, сообщаем, что правообладателем Тютюник Алексей Петрович; дата рождения: 18.05.1983; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 50 24 № 734223 от 03.05.2024 выдан: ГУ МВД России по Новосибирской области, СНИЛС: 142-566-451 61; адрес места жительства или места пребывания: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63, кв. 25; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: ; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5004 № 072607 от 27.08.2003., по состоянию на 15.11.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:101142:1985
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63
	Площадь:	5255.3	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/192
		дата государственной регистрации:	08.12.2014
		номер государственной регистрации:	54-54-01/489/2014-7
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве (с приложением), № П/2-105м, выдан 21.03.2013 Разрешение на ввод в эксплуатацию, № Ру 54303000-236, выдан 08.11.2013, Мэрия города Новосибирска Акт приема-передачи объекта долевого строительства, выдан 21.01.2014
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	1.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:101142:1985-54/163/2021-205
		1.3.2 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:101142:1985-54/163/2020-124

Лист 2

	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	54:35:101142:1985-54/001/2020-95	
		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:35:101142:1985-54/001/2019-85
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		54:35:101142:1985-54/001/2019-79	
	2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
			Кадастровый номер:	54:35:101142:1985
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
Местоположение:			Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Крылова, д. 63	
Площадь:		5255.3		
2.2		вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/192	
		дата государственной регистрации:	08.12.2014	
		номер государственной регистрации:	54-54-01/489/2014-8	
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве (с приложением), № П/2-115с, выдан 21.03.2013 Разрешение на ввод в эксплуатацию, № Ру 54303000-236, выдан 08.11.2013, Мэрия города Новосибирска Акт приема-передачи объекта долевого строительства, выдан 21.01.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют		
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	2.3.1 вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	54:35:101142:1985-54/163/2021-205	
		2.3.2 вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	54:35:101142:1985-54/163/2020-124	
		2.3.3 вид:	Запрещение регистрации	