

Финансовый управляющий
Сташевский Александр Сергеевич
ИНН 540234252002, регистрационный номер в сводном государственном реестре
арбитражных управляющих – 19671
адрес для направления корреспонденции: 630008, г. Новосибирск, а/я 154

**Ассоциация арбитражных управляющих «Сибирский Центр экспертов
антикризисного управления»**

**Заключение о стоимости 1/2 доли в совместно нажитом имуществе супругов -
нежилом помещении, общей площадью 17,9 кв.м., кадастровый номер:
36:34:0211002:13021, расположенном по адресу: Воронежская область, г Воронеж, ул
Антонова-Овсеенко, д 12, ПГСК "Полюс", ряд 9, гараж 20 с погребом**

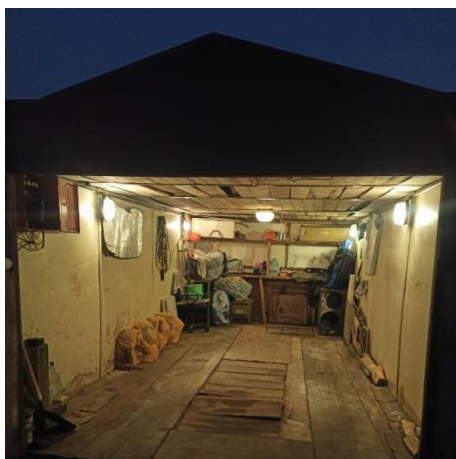
Решением Арбитражного суда Воронежской области по делу № А14-11946/2023 от 11.09.2024г. должник – Асташова Раиса Васильевна признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Сташевский Александр Сергеевич (член ААУ «Сибирский центр экспертов антикризисного управления»); ИНН 540234252002, адрес для направления корреспонденции – 630008, г. Новосибирск, а/я 154).

Задачей финансового управляющего в рамках процедуры реализации имущества гражданина являлась оценка имущества, которое включено в конкурсную массу, а именно 1/2 доли в совместно нажитом имуществе супругов - нежилом помещении, общей площадью 17,9 кв.м., кадастровый номер: 36:34:0211002:13021, расположенном по адресу: Воронежская область, г Воронеж, ул Антонова-Овсеенко, д 12, ПГСК "Полюс", ряд 9, гараж 20 с погребом для определения начальной цены продажи имущества в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ.

В связи с тем, что в адрес финансового управляющего не поступало требования о привлечении независимого оценщика, начальную стоимость имущества финансовый управляющий вправе определить самостоятельно.

Фактически нежилое помещение представляет собой металлический гараж с погребом:





При определении стоимости гаража использовалась методика оценочного сравнительного подхода, а именно метод сравнения продаж, суть которого состоит в том, что стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Для осуществления расчетов методом сравнительного анализа продаж предпринималась следующая последовательность действий:

- 1) выбор объектов-аналогов;
- 2) определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- 4) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- 5) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- 6) расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости ячейки в овощехранилище

Выбор объектов-аналогов

Для изучения состояния рынка гаражей в г. Воронеже и поиска объектов-аналогов была изучена информация специализированных средств массовой информации публикующих предложения о продаже недвижимости (сайт объявлений Авито <https://www.avito.ru>). Для расчетов использовались цены предложения купли-продажи гаражей.

В таблице 1 приведено описание объектов-аналогов. В приложении к настоящему заключению содержатся принт-скрины интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов.

В качестве аналогов подбирались металлические гаражи с погребом/ямой, расположенные в гаражных кооперативах по ул. Антонова-Овсеенко г. Воронежа.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м..

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

После выбора аналогов и анализа корректности выборки проводится корректировка стоимости аналогов в зависимости от характера и степени их отличий от оцениваемого объекта. Эти отличия устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с оцениваемым объектом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. В данном случае корректировки рассчитывались в процентном выражении.

Определение размера корректировок

Корректировка на передаваемые права

Данная корректировка не проводилась, так как у всех объектов-аналогов оформлено право собственности на гараж, как и у оцениваемого объекта.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с оцениваемым участком и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за оцениваемый участок в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Оцениваемый участок и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не производилась в связи с тем, что объявления аналогов актуальны на дату расчета стоимости.

Корректировка на возможность торга

Поправка на торг учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов, как правило, решается в индивидуальном порядке. Не секрет, что сделки купли-продажи недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Исследования о величине торга при продаже ячеек в овощехранилищах отсутствуют, однако, по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/>) на наиболее близком сегменте рынка - парковочные места, машино-места скидка на торг для городов группы Б в среднем составляет 13% (коэффициент 0,87).

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 17.01.2025 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте [Statielt](https://statielt.ru/), проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,79	0,96	0,89	0,90	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,70	0,92	0,83	0,85	0,83	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84

Примечания:

1. Учитывались дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного края, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью.

- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, скидки на торг для аналогов приняты в размере «-13%».

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. В данном случае корректировка не вносится, так как аналоги расположены в г. Воронеж на ул. Антонова-Овсенко, как и оцениваемый объект.

Правило внесения корректировок:

Если оцениваемый объект лучше объекта-аналога, величина корректировки будет положительной, если хуже – отрицательной.

Согласование итогового значения стоимости

Стоимость оцениваемой ячейки в овощехранилище определялась как среднее арифметическое значение скорректированной цены 1 кв.м. аналогов.

Описание объектов-аналогов

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Месторасположение	Общая площадь, м.кв.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	Металлический гараж	Март 2025г.	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 12 р-н Коминтерновский	24,0	400 000	16 667	Продам гараж с ямой, общая площадь 24м2, большой просторный гараж , свет в нем есть , на территории гск есть охрана, по всем вопросам пишите в личные сообщения. Торг реальному покупателю.	https://www.avito.ru/voronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4373471916?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ijh zMndidHhQTIN2QjBwdUciO3 0J-ojUJgAAAA
2	Металлический гараж	Март 2025г.	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 12Б р-н Коминтерновский	18,5	430 000	23 243	Гараж 18.5кв.м. Охрана территории, въезд только по пропускам Есть смотровая яма + погреб Торг при сделке	https://www.avito.ru/voronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_3626460091?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im k1amk1U3dBT0NKVmZKQUo iO33AO3QbJgAAAA
3	Металлический гараж	Март 2025г.	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 20 р-н Коминтерновский	21,0	450 000	21 429	Продам гараж с ямой,рядом с Авторынком, недалеко от КПП.Размер гаража 6м на 3,5м.ворота высота 2м ширина 2.5м.свет есть .Так же имеется сухой погреб и хорошая смотровая яма.Документы в порядке.Задолженостей нет.	https://www.avito.ru/voronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_3540420463?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im k1amk1U3dBT0NKVmZKQUo iO33AO3QbJgAAAA
4	Металлический гараж	Март 2025г.	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 16 р-н Коминтерновский	20,0	450 000	22 500	Продам гараж в кооперативе ПКЭГ Север, есть яма., свет, 1 собственник, кооператив находится под охраной. Торг!	https://www.avito.ru/voronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_4294533620?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YT oxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im k1amk1U3dBT0NKVmZKQUo iO33AO3QbJgAAAA

Таблица 2

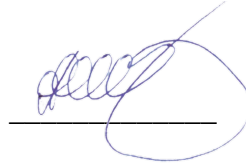
Расчет стоимости гаража

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения	руб.		400 000	430 000	450 000	450 000
2	Площадь	кв.м.	17,9	24	19	21,0	20,0
3	Цена предложения	руб./кв.м.		16 667	22 632	21 429	22 500
2	Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка	%		0	0	0	0
4	Скорректированная цена	руб./кв.м.		16 667	22 632	21 429	22 500
5	Условия финансирования предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка	%		0	0	0	0
7	Скорректированная цена	руб./кв.м.		16 667	22 632	21 429	22 500
8	Условия продажи		Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке
9	Корректировка	%		0	0	0	0
10	Скорректированная цена	руб./кв.м.		16 667	22 632	21 429	22 500
11	Условия рынка (дата предложения)		Март 2024г.	Март 2025г.	Март 2025г.	Март 2025г.	Март 2025г.
12	Корректировка	%		0	0	0	0
13	Скорректированная цена	руб./кв.м.		16 667	22 632	21 429	22 500
14	Условия рынка (возможность торга)			Торг	Торг	Торг	Торг
15	Корректировка	%		-13,0	-13,0	-13,0	-13,0
16	Скорректированная цена	руб./кв.м.		14 500	19 690	18 643	19 575
17	Местоположение		Воронежская область, г Воронеж, ул Антонова-Овсеенко, д 12, ПГСК "Полнос", ряд 9, гараж 20 с погребом	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 12 р-н Коминтерновский	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 12Б р-н Коминтерновский	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 20 р-н Коминтерновский	Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 16 р-н Коминтерновский
18	Корректировка	%		0	0	0	0
19	Скорректированная цена	руб./кв.м.		14 500	19 690	18 643	19 575
20	Износ (состояние) гаража		Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)	Удовлетворительное (нормальное)
21	Корректировка	%		0	0	0	0
22	Скорректированная цена	руб./кв.м.		14 500	19 690	18 643	19 575
23	Среднее значение	руб./кв.м.		18102			
24	Коэффициент вариации	%		13,5			
25	Рыночная стоимость гаража, округленно до тысяч	руб.		324 000			

Предлагаемая начальная стоимость имущества нежилое помещение, общей площадью 17,9 кв.м., кадастровый номер: 36:34:0211002:13021, расположенном по адресу: Воронежская область, г Воронеж, ул Антонова-Овсеенко, д 12, ПГСК "Полюс", ряд 9, гараж 20 с погребом составляет по состоянию на 28 марта 2025 года 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей.

Так как стоимость является вероятностной величиной, то границы интервала, в которых может находиться стоимость, в соответствии с общепринятыми правилами составляет +/- 15%.

Финансовый управляющий



Сташевский А.С.

Приложения – Принтскрины интернет-страниц с использованной информацией

Аналог №1

https://www.avito.ru/voronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4373471916?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjhzMndidHhQTIN2QjBwdUciO30J-0jUJgAAAA



Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогу Мои объявления Елена Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Воронеж, район

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Металлический

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



400 000 ₽

8 958 736-21-62

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместе? Когда можно посмотреть?

Shmot Store
Частное лицо
На Avito с апреля 2018
Документы проверены


4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м² Охрана: Да
Тип гаража: Металлический

Расположение

Воронежская обл., Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко, 12
р-н Коминтерновский [Скрыть карту](#)



Описание

Продам гараж с ямой, общая площадь 24м2, большой просторный гараж, свет в нем есть, на территории гск есть охрана, по всем вопросам пишите в личные сообщения. Торг реальному покупателю.

№ 4373471916 · 26 марта в 18:25 · 558 просмотров (*1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Уилл Грилл
С ДЫМКОМ
ДОДО ПИЦЦА

точка
Счёт для бизнеса — без скрытых условий

Информация по оцениваемому объекту

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

полное наименование органа регистрации прав

18.05.2024г.

№ КУВИ-001/2024-135571605

На основании запроса от 18.05.2024, поступившего на рассмотрение 18.05.2024, сообщаем, что правообладателю Асташов Михаил Николаевич; дата рождения: 02.02.1942; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 20 01 № 668686 от 20.11.2001 выдан: Северным ОВД Коминтерновского р-на гор. Воронежа ; СНИЛС: 035-007-814 16; адрес места жительства или места пребывания: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 7, кв. 38., в период с 02.10.2020 по 18.05.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	36:34:0211002:13021
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, ул Антонова-Овсеенко, д 12, ПГСК "Полос", ряд 9, гараж 20 с погребом
		Площадь:	17.9
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.05.2008
		номер государственной регистрации:	36-36-01/074/2008-720
		основание государственной регистрации:	Справка, № 41, выдан 19.03.2008, ПГСК "Полос" города Воронежа
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки		Асташов Михаил Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

