

ОТЧЕТ

об установлении действительной рыночной стоимости имущества

21.10.2025г.

г. Иркутск

Сведения о должнике

Ф.И.О. Гражданина	Шапиро Юрий Михайлович
Ф.И.О. Гражданина (если менялось, до изменения)	Шапиро Юрий Михайлович
Дата рождения	07.10.1963
Место рождения	г. Биробиджан Еврейской автономной области
Место жительства согласно документам о регистрации	Еврейская автономная область, Биробиджанский район, с. Птичник, ул. Мирная, д. 11а, кв. 34
ИНН:	790100018618
СНИЛС:	078-041-089 60

Сведения о финансовом управляющем

Ф.И.О. финансового управляющего	Лукина Ольга Валентиновна
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз Арбитражных управляющих Саморегулируемая организация «Дело»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	02 декабря 2003 года № 19
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	«Страховой дом «БСД» (Общество с ограниченной ответственностью)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	16771/700/25. Дата заключения – 02.06.2025г. Срок действия: с 10 июля 2025г. по 09 июля 2026г. (обе даты включительно)
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Еврейской автономной области
Номер дела	А16-880/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	29 августа 2024 года
Дата назначения финансового управляющего	25 апреля 2025г.
Дата рассмотрения арбитражным судом результатов проведения процедуры банкротства	-
Информация о заявителе	ПАО «Сбербанк России»

Финансовый управляющий, действующий на основании Определения Арбитражного суда Еврейской автономной области от 24.08.2023г., Определения Арбитражного суда Еврейской автономной области от 25.04.2025г. и п. 2 ст. 213.26 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", произвел оценку имущества, принадлежавшего Шапиро Юрий Михайлович.

В соответствии с нормой статьи 2 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве), финансовый управляющий – это арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для участия в деле о банкротстве гражданина.

В соответствии с нормой статьи 213.9 Закона о банкротстве, финансовый управляющий в деле о банкротстве гражданина обязан принимать меры по выявлению имущества гражданина и обеспечению сохранности этого имущества.

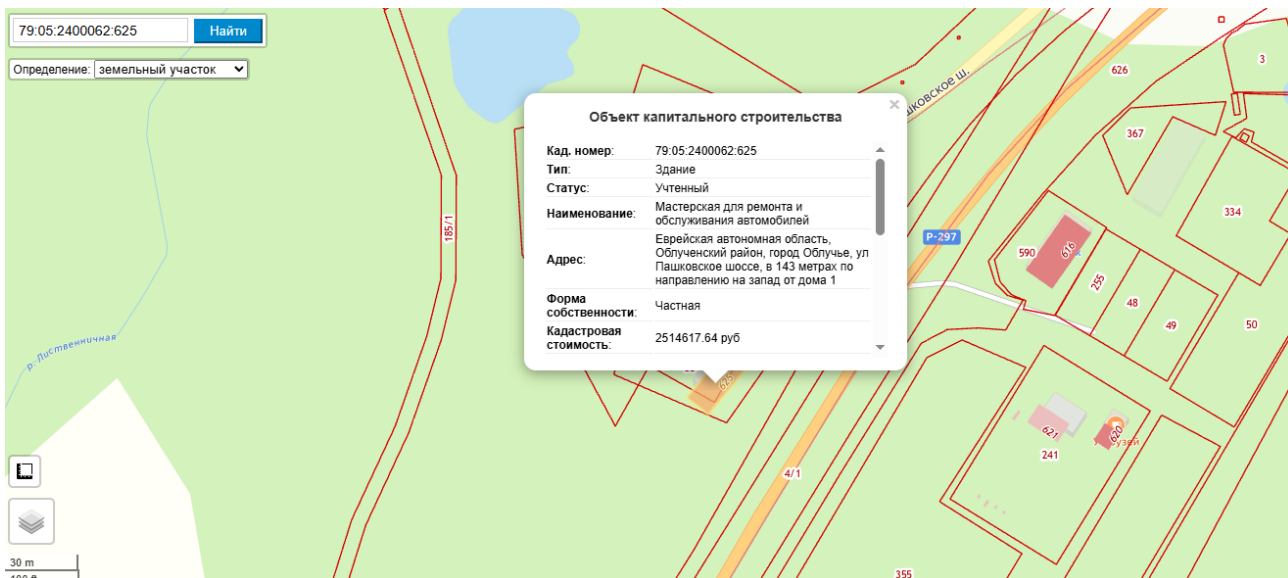
В соответствии с нормой пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве, оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорено гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Учитывая, что в силу нормы пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве, финансовый управляющий обязан действовать добросовестно и разумно, в интересах должника, кредиторов и общества, финансовому управляющему следует максимально достоверно установить размер рыночной стоимости должника.

Основываясь на описи имущества б/н от 09.08.2024г., ответов регистрирующих органов, в индивидуальной собственности за должником числится гараж площадью 26 м2, расположенный по адресу: Мастерская для ремонта и обслуживания автомобилей площадью 244,6 кв. метра, с кадастровым номером 79:05:2400062:625, расположенную по адресу: Еврейская автономная область, Облученский район, г. Облучье, ул. Пашковское шоссе, в 143 метрах по направлению на запад от дома № 1.

В результате анализа выявлено, что данная мастерская расположена в Центральном районе города Биробиджан.





По результатам изучения данных указанных Интернет-ресурсов были обнаружены следующие объявления о продаже гаражей со схожими характеристиками влияющими на цену (расположение, полезная площадь):

№ п/п	Электронный ресурс	Стоимость, руб.	Снимок страницы с объявлением
1.	https://www.avito.ru/birobidzhan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_7345173995?context=H4sIAAAAAAAAW_E_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzWkQzbnYzYUNUaEdvODVoIj9LrpC8T8AAAA	8 000 000,00	<p>Здание 8 000 000 Р</p> <p>13 289 Р за м² История цены</p> <p>Показать телефон 8 914 XXX-XX-XX</p> <p>Написать сообщение Отвечает около часа</p> <p>Спросите у продавца Здравствуйте!</p> <p>А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?</p> <p>Пользователь Компания Документы проверены Подписаться на продавца</p> <p>О здании Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 602 м² Высота потолков: 6 м</p> <p>Отделка: без отделки Мощность электросети: 5 кВт Отопление: нет Тип сделки: продажа</p> <p>Насколько объект подходит для бизнеса</p> <ul style="list-style-type: none"> Конкуренция в радиусе до 1 км Закрытые точки рядом Пешеходный трафик Автомобильный трафик Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации

<p>2.</p> <p>https://www.avito.ru/birobidzhan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_103_m_2996877480?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzWkQzbnYzYUNUaEdvODVoIj9LrpC8T8AAA</p>	<p>4 500 000,00</p>	<div data-bbox="715 152 903 185"> <h3>Здание, 103 м²</h3> </div> <div data-bbox="715 203 1166 226"> <p> В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию </p> </div> <div data-bbox="715 241 1193 600"> </div> <div data-bbox="715 618 1150 667"> </div> <div data-bbox="715 712 807 741"> <h4>О здании</h4> </div> <div data-bbox="715 748 1161 853"> <p> Вход: с улицы Общая площадь: 103 м² Высота потолков: 2.5 м Отделка: офисная </p> <p> Мощность электросети: 380 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажа Арендаторы: помещение сдано </p> </div> <div data-bbox="715 907 1123 936"> <h4>Насколько объект подходит для бизнеса</h4> </div> <div data-bbox="715 943 1190 1055"> <p> <input type="checkbox"/> Конкуренция в радиусе до 1 км <input type="checkbox"/> Пешеходный трафик <input type="checkbox"/> Средний бюджет семьи <input type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов </p> <p> <input type="checkbox"/> Закрытые точки рядом <input type="checkbox"/> Автомобильный трафик <input type="checkbox"/> Население и жильё в зоне охвата <input type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации </p> </div> <div data-bbox="1230 152 1382 185"> <h3>4 500 000 ₽</h3> </div> <div data-bbox="1230 192 1331 230"> <p>43 689 ₽ за м² История цены</p> </div> <div data-bbox="1230 264 1485 309"> <p>Показать телефон 8 936 XXX-XX-XX</p> </div> <div data-bbox="1230 327 1485 371"> <p>Написать сообщение Отвечает за несколько часов</p> </div> <div data-bbox="1230 405 1414 427"> <h4>Спросите у продавца</h4> </div> <div data-bbox="1230 439 1485 483"> <p>Здравствуйте!</p> </div> <div data-bbox="1230 510 1485 607"> <p> <input type="button" value="А есть планировка?"/> <input type="button" value="Ещё продаёте?"/> </p> <p> <input type="button" value="Торг уместен?"/> </p> <p> <input type="button" value="Когда можно посмотреть?"/> </p> </div> <div data-bbox="1230 640 1485 730"> <p> Гараж 79 (услуги спецтехники) 4.7 ★★★★★ 62 отзыва Компания На Авито с 2016 </p> </div> <div data-bbox="1230 712 1485 824"> <p> <input type="button" value="Реквизиты проверены"/> <input type="button" value="Я Помогаю"/> </p> <p> <input type="button" value="18 объявлений пользователя"/> </p> <p> <input type="button" value="Подписаться на продавца"/> </p> </div> <div data-bbox="1230 792 1374 824"> <p>Контактное лицо Александр Владимирович</p> </div>
<p>3.</p> <p>https://www.avito.ru/birobidzhan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_7500219826?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzWkQzbnYzYUNUaEdvODVoIj9LrpC8T8AAAA</p>	<p>1 100 00,00</p>	<div data-bbox="715 1061 807 1095"> <h3>Здание</h3> </div> <div data-bbox="715 1113 1166 1135"> <p> В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию </p> </div> <div data-bbox="715 1151 1193 1509"> </div> <div data-bbox="715 1527 836 1576"> </div> <div data-bbox="715 1621 807 1650"> <h4>О здании</h4> </div> <div data-bbox="715 1657 1107 1718"> <p> Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 192.9 м² </p> <p> Отделка: без отделки Отопление: автономное Тип сделки: продажа </p> </div> <div data-bbox="715 1771 1123 1800"> <h4>Насколько объект подходит для бизнеса</h4> </div> <div data-bbox="715 1807 1190 1919"> <p> <input type="checkbox"/> Конкуренция в радиусе до 1 км <input type="checkbox"/> Пешеходный трафик <input type="checkbox"/> Средний бюджет семьи <input type="checkbox"/> Цены аренды и покупки объектов </p> <p> <input type="checkbox"/> Закрытые точки рядом <input type="checkbox"/> Автомобильный трафик <input type="checkbox"/> Население и жильё в зоне охвата <input type="checkbox"/> Все плюсы и минусы локации </p> </div> <div data-bbox="715 1944 1038 1966"> <p> <input type="button" value="Купить отчёт от 270 ₽"/> <input type="button" value="Посмотреть пример отчёта"/> </p> </div> <div data-bbox="1230 1061 1382 1095"> <h3>1 100 000 ₽</h3> </div> <div data-bbox="1230 1102 1331 1140"> <p>5 702 ₽ за м² История цены</p> </div> <div data-bbox="1230 1173 1485 1218"> <p>Показать телефон 8 XXX-XX-XX</p> </div> <div data-bbox="1230 1236 1485 1281"> <p>Написать сообщение Отвечает за несколько часов</p> </div> <div data-bbox="1230 1314 1414 1337"> <h4>Спросите у продавца</h4> </div> <div data-bbox="1230 1348 1485 1393"> <p>Здравствуйте!</p> </div> <div data-bbox="1230 1420 1485 1516"> <p> <input type="button" value="А есть планировка?"/> <input type="button" value="Ещё продаёте?"/> </p> <p> <input type="button" value="Торг уместен?"/> </p> <p> <input type="button" value="Когда можно посмотреть?"/> </p> </div> <div data-bbox="1230 1550 1315 1581"> <p>Пользователь Частное лицо</p> </div> <div data-bbox="1230 1599 1485 1621"> <p><input type="button" value="Подписаться на продавца"/></p> </div>

Проанализировав предложения о коммерческой недвижимости схожего назначения и состояния в данном районе финансовый управляющий рассчитал приблизительную стоимость одного участка площадью 1 м2.

Наименование	Стоимость, руб.	Площадь, м2	Стоимость, руб./1 м2
Объявление №1	8 000 000	602	13 289
Объявление №2	4 500 000	103	43 689
Объявление №3	1 100 000	192,9	5 702

Средняя стоимость 1 м2 объектов аналогов 20 893 рубля.

Таким образом, рыночная стоимость имущества площадью 244,6 м2, расположенного по адресу: Еврейская автономная область, Облученский район, г. Облучье, Пашковское шоссе, в 143 метрах по направлению на запад от дома № 1, принадлежащего на праве собственности должнику составляет **5 110 509 (Пять миллионов сто десять тысяч пятьсот девять) рублей 00 копеек.**

**Финансовый управляющий
Шапиро Ю.М.**


_____ **О.В. Лукина**