

238300, Калининградская обл, г Гурьевск, ул Рябиновая, 14, тел.: +7 (981) 476-83-96,  
эл. почта: pravo.valper64@yandex.ru

Дата: 30 июля 2025 г.

Место составления: г Калининград

### Решение об оценке имущества гражданина 1

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 17.04.2025 г. по делу № А21-1140/2025 Будай Антон Валерьевич (дата рождения: 30.09.1999, место рождения: г. Калининград Россия, СНИЛС 177-103-632 57, ИНН 391501112344, регистрация по месту жительства: 238450, Калининградская область, г. Мамоново, ул. Жабинского, д. 23) (далее по тексту - должник) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Пермиловская Валерия Васильевна (ИНН 110115360707, СНИЛС 130-224-629 01) - член Ассоциация МСРО "Содействие" (ОГРН 1025700780071, ИНН 5752030226, адрес: 302004, Орловская обл, г Орёл, ул 3-я Курская, д 15, пом 6 оф 14).

Финансовым управляющим выявлено недвижимое имущество должника, подлежащее реализации:

№ п/п	Наименование, характеристика объектов оценки
1	Здание, Наименование: Гараж, Кадастровый номер: 39:21:010217:357, Назначение объекта недвижимости: Нежилое, Местоположение: Российская Федерация, Калининградская обл., г. Мамоново, ул. Жабинского, Площадь: 28 кв.м, количество этажей: 1, 2000 год завершение строительства, вид права, доля в праве: Собственность, кадастровая стоимость 259581 руб.,
2	Земельный участок, Кадастровый номер: 39:21:010217:3, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: под существующий гараж, Местоположение: Калининградская обл, р-н Багратионовский, г Мамоново, ул Жабинского, дом 23, Площадь: 35 +/- 2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид права, доля в праве: Собственность, кадастровая стоимость 20157,55 руб.

Фото гаража и земельного участка под ним (объект оценки):











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.

#### ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ГАРАЖА

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.

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.

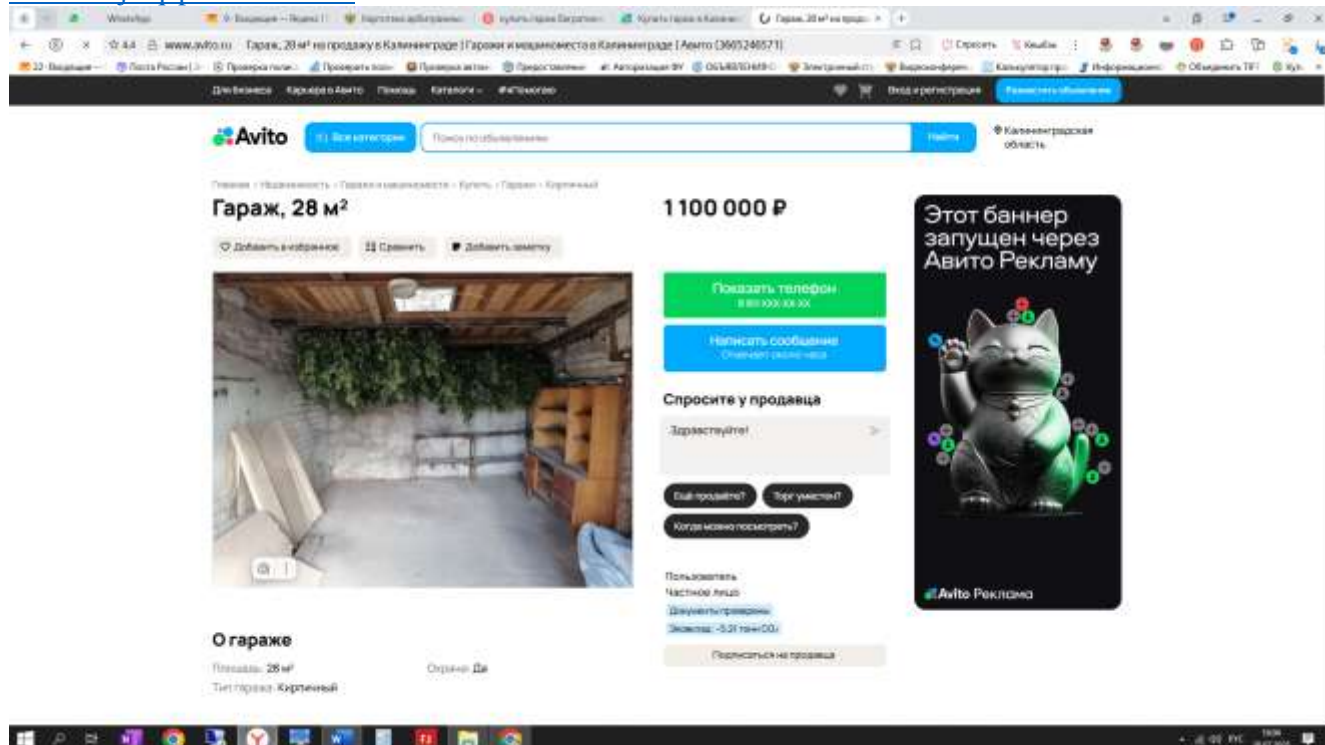
На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное имущество.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальном ресурсе по размещению объявлений о продаже на сайте «Авито» (<https://www.avito.ru>), по территории Калининградской области

Аналоги для анализа рыночных цен на гараж

Аналог 1

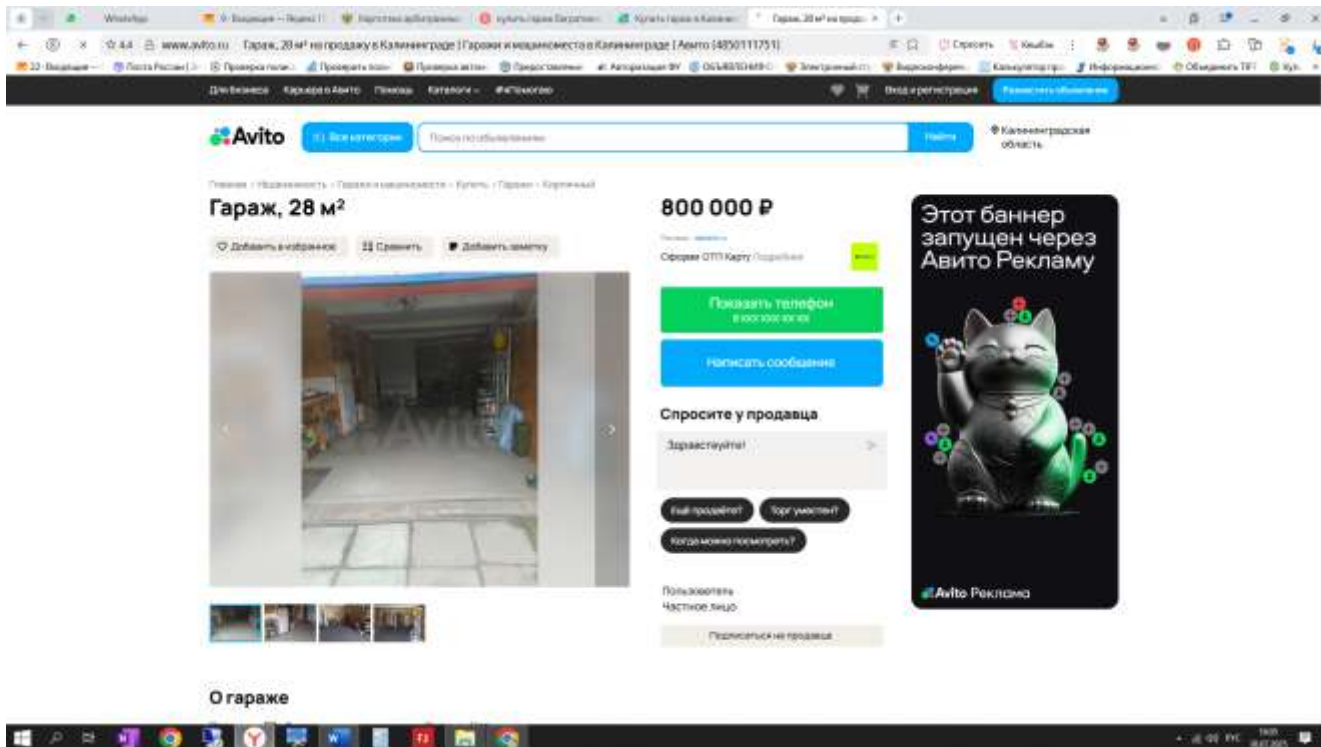
[https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_3665246571?context=H4sIAAAAAA AA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIj9qepM4D8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_3665246571?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIj9qepM4D8AAAA)



Цена 1100000 руб.

Аналог 2

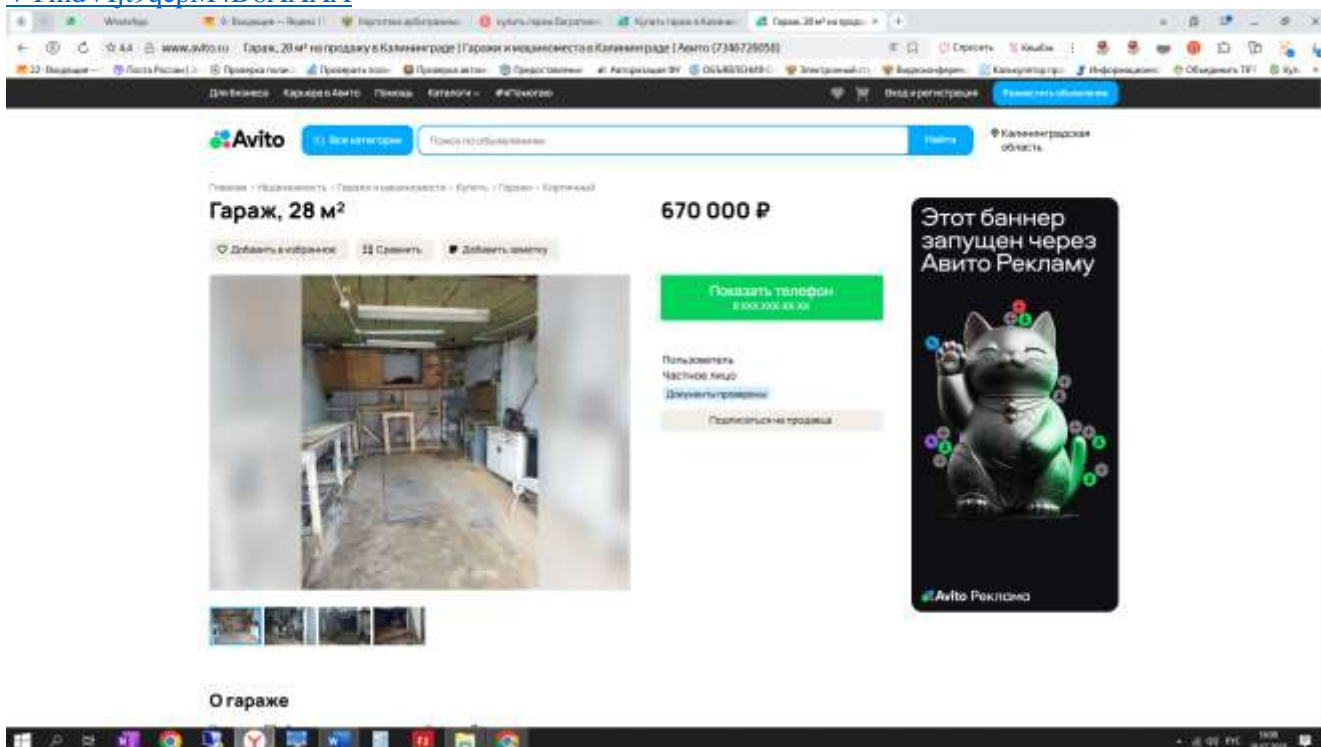
[https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_4850111751?context=H4sIAAAAAA AA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIj9qepM4D8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_4850111751?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIj9qepM4D8AAAA)



Цена 800000 руб.

Аналог 3

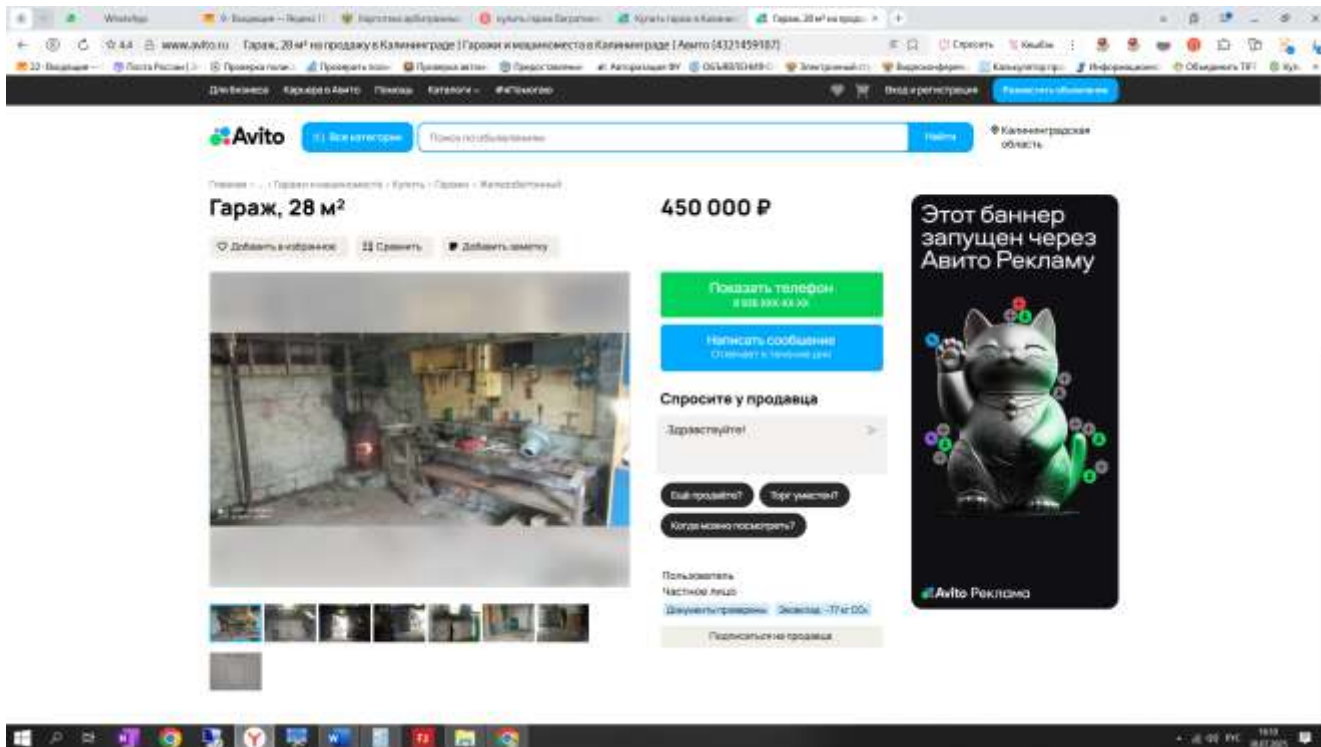
[https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_7346728058?context=H4sIAAAAAA AA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIjt9qepM4D8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7346728058?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIjt9qepM4D8AAAA)



Цена 670000 руб.

Аналог № 4

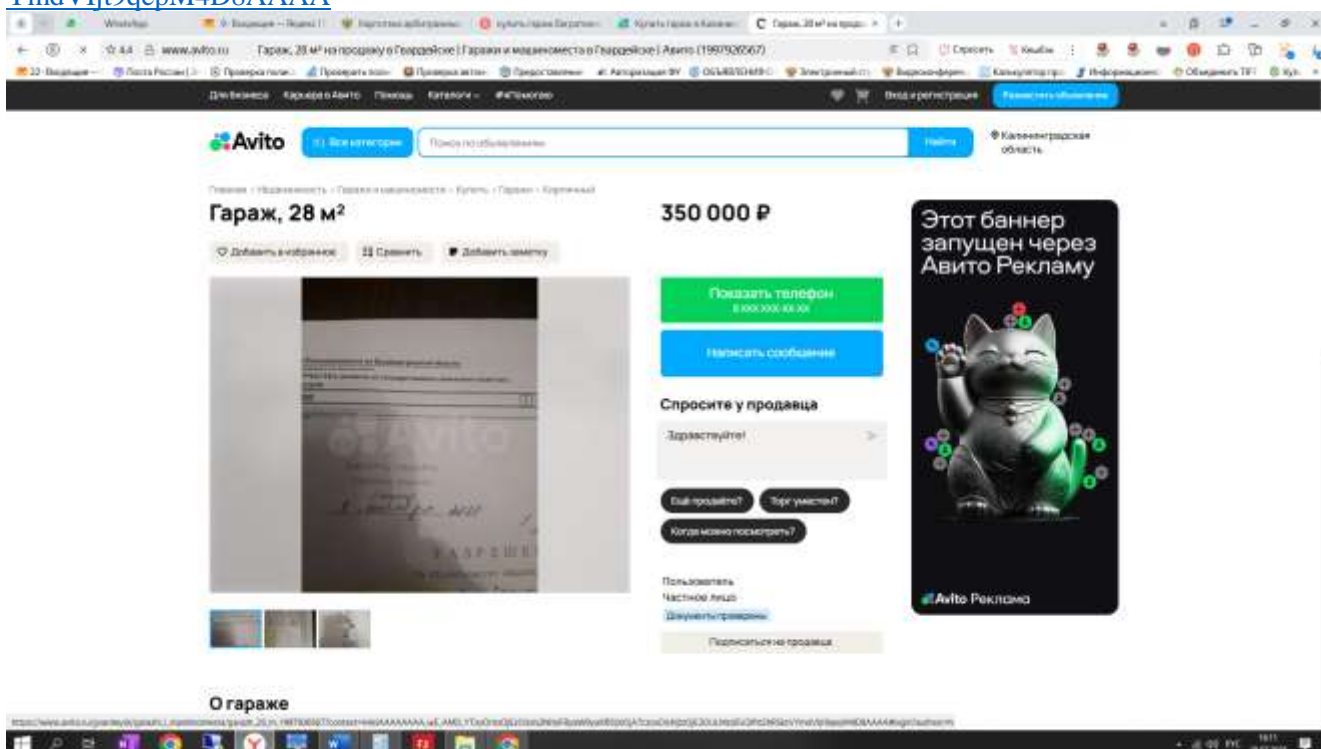
[https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_4321459187?context=H4sIAAAAAA AA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIjt9qepM4D8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_4321459187?context=H4sIAAAAAA AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjLMzdSV2lPd2hRSkt VYmdVIjt9qepM4D8AAAA)



Цена 450000 руб.

Аналог № 3

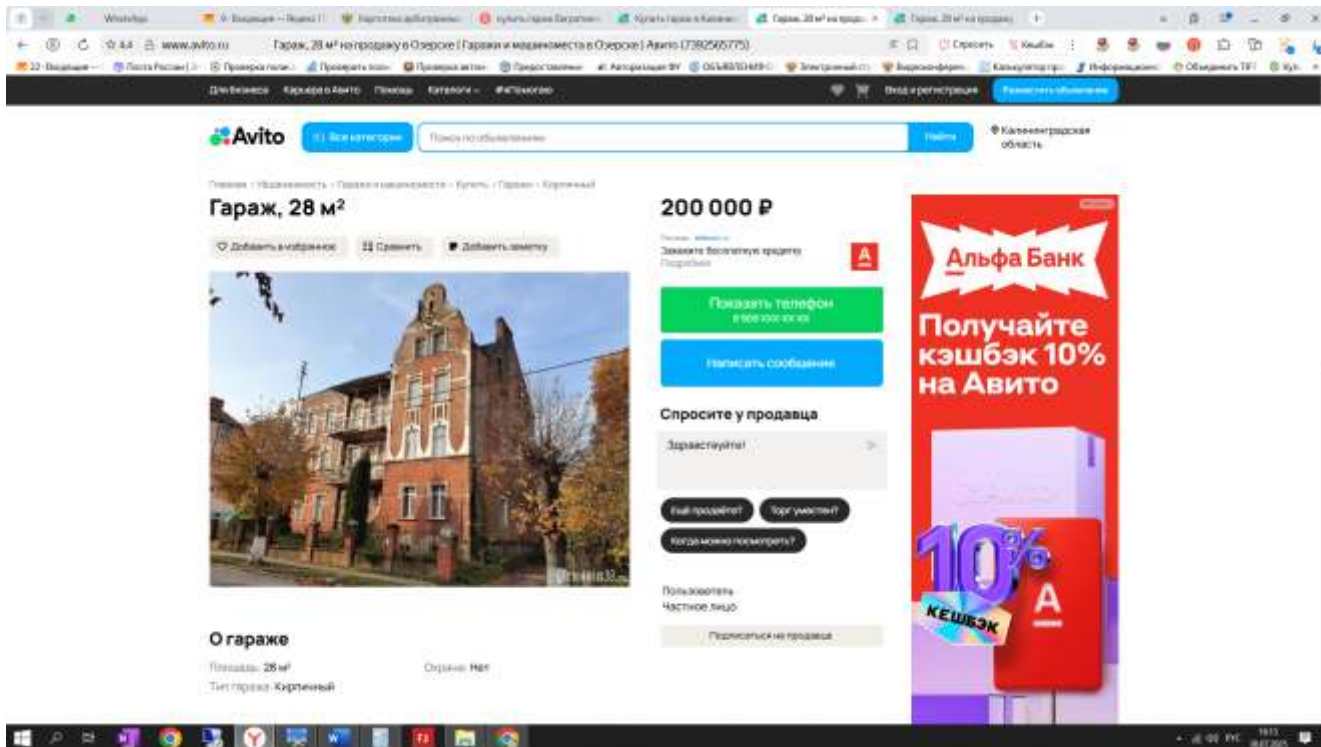
[https://www.avito.ru/gvardeysk/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_1997926567?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLMzdSV2IPd2hRSktV\\_YmdVIjt9qepM4D8AAAA](https://www.avito.ru/gvardeysk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_1997926567?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLMzdSV2IPd2hRSktV_YmdVIjt9qepM4D8AAAA)



Цена 350000 руб.

Аналог № 6

[https://www.avito.ru/kaliningradsкая\\_oblast\\_ozersk/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_28\\_m\\_7392565775?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLMzdSV2IPd2hRSktV\\_YmdVIjt9qepM4D8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningradsкая_oblast_ozersk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7392565775?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLMzdSV2IPd2hRSktV_YmdVIjt9qepM4D8AAAA)



Цена 200000 руб.

В качестве аналогов были отобраны объекты, представленные на рынке на текущую дату.

По итогам изучения стоимости аналогичных предложений финансовым управляющим определена средняя рыночная стоимость гаража, путем соотношения сумм стоимости рассмотренных аналогов к их количеству:  $(1100000 \text{ (аналог № 1)} + 800000 \text{ (аналог № 2)} + 670000 \text{ (аналог № 3)} + 450000 \text{ (аналог № 4)} + 350000 \text{ (аналог № 5)} + 200000 \text{ (аналог № 6)}) / 6 = 595000$  рублей.

#### ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ГАРАЖ

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. В соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке", для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений).

Ввиду отсутствия аналогов, так как кадастровая стоимость объекта недвижимости – это рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки, финансовым управляющим принято решение об установлении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, на основе кадастровой стоимости данного имущества, что составляет 20157,55 руб.

В результате проведенной оценки финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 30.07.2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, Наименование: Гараж, Кадастровый номер: 39:21:010217:357, Назначение объекта недвижимости: Нежилое, Местоположение: Российская	595000,00

