

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**Гирфанов Ильяс Камильевич**

ИНН 667115063798

620026, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул.Белинского, д. 83, оф. 405

Решение об оценке части имущества № 01**г.Екатеринбург****07.08.2026 года**

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 14.08.2025 года (резолютивная часть определения суда опубликована на сайте <https://kad.arbitr.ru> 15.08.2025 г. 16:04:00 МСК) по делу А60-40322/2025 **Винокурова Светлана Фирдусьевна** (ИНН 663200068824, СНИЛС 026-346-758 58, 21.02.1968 г.р., место рождения: гор. Серов Свердловской области, адрес регистрации: Свердловская обл., г. Серов, ул. Льва Толстого д. 2, кв. 3) несостоятельной (банкротом), ввести процедуру реализации имущества гражданина сроком на 6 месяцев – до 16.02.2026.

Финансовым управляющим должника утвержден Гирфанов Ильяс Камильевич (ИНН 667115063798, СНИЛС 134-346-311-34, являющийся членом Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих» (ИНН 7710480611, ОГРН 1137799006840, адрес: 101000, г Москва, Лялин переулок, д. 3, стр. 2, а/я 820).

Финансовый управляющий произвел оценку нижеследующего имущества, принадлежащего Должнику, не относимого должником к предметам обычной домашней обстановки и обихода, не предназначенное для осуществления предпринимательской деятельности, которое включено в конкурсную массу.

В ходе проведения процедуры реализации имущества гражданина, было выявлено имущество:

Наименование	Характеристика	Правообладатели	Стоимость
½ доли гаража	½ доли гаража Кадастровый номер 66:61:0000000:4378 Адрес (местоположение) Свердловская область, г. Серов, ул. Л.Толстого, 6, строение литер Г5, гаражный бокс № 1 Площадь, м2 19.4 Номер, тип этажа 1 Этаж Назначение Нежилое Наименование Гаражный бокс. Площадь: общая 19.4 кв.м. , номера на поэтажном плане: 1. Этаж: 1., Назначение: нежилое	Винокурова Светлана Фирдусьевна – ½ доли Винокуров Алексей Анатольевич – ½ доли	Стоимость ½ доли 80 00 рублей

Винокурова Светлана Фирдусьевна в браке с гр. Винокуров Алексей Анатольевич, 15.05.1969 г.р., м.р.: м.р: г.Серов Свердловская область

Особый преимущественный порядок продажи доли:

С учетом новых правил: Постановление Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 N 23-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Федеральному законодателю надлежит - исходя из требований [Конституции](#) Российской Федерации и принимая во внимание правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженные в настоящем Постановлении, - внести в действующее правовое регулирование соответствующие изменения. Впредь до внесения в правовое регулирование необходимых изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных [абзацами вторым и третьим статьи 255](#) ГК Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем. При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой

собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

Имущество подлежит реализации с торгов в случае отказа от преимущественного права покупки вторым собственником. В случае реализации своего права, собственник вносит на спец.счет сумму в размере половины стоимости указанной в п.2.1., что составляет – **80 000 рублей**.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Объект оценки: имущество, включенное в конкурсную массу, на основании документов, поступивших из регистрирующих органов и должника.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим ФЗ проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Финансовый управляющий на основе осмотра объекта оценки, имеющейся информации об имуществе, анализа объявлений о продаже аналогичных объектов в сети интернет произвел оценку имущества, принадлежащего Должнику.

При проведении оценки сравнительным методом был осуществлен поиск аналогов или близким по техническим характеристикам объектам, найденные аналоги были сравнены с имуществом должника по текущему состоянию

На основании данных из Выписки из ЕГРН, стоимость земельного участка, расположенного по адресу: составляет 200 000 руб. Стоимость ½ доли = 100 000 руб.

Согласно методике оценки недвижимости долевая собственность имеет градацию к снижению в зависимости от размера доли:

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

6

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы: 1. При оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 20-25%. 2. Прямая оценка величины обесценения долевой собственности возможна на основе анализа

затрат по эксплуатации объекта недвижимости (включая стоимость отложенного ремонта) и влияния пониженной ликвидности в случае последующей продажи прав собственности.

Таким образом, стоимость доли в земельном участке, расположенного по адресу: Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Серов, ул. Л.Толстого, 6, строение литер Г5, гаражный бокс № 1, определится по формуле $100\,000 \text{ руб.} \cdot 20\% / 100 = \mathbf{80\,000 \text{ рублей.}}$

07.08.2026

Финансовый управляющий Гирфанов И.К. _____



Главная Недвижимость Гаражи и машиноместа Купить Гаражи Кирпичный

Гараж, 17 м²

199 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
8 985 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

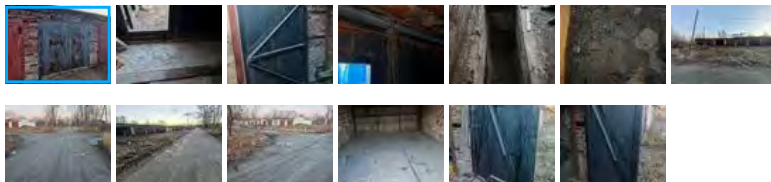
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Николай
Агентство
На Авито с 2013 года

Данные подтверждены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 17 м²

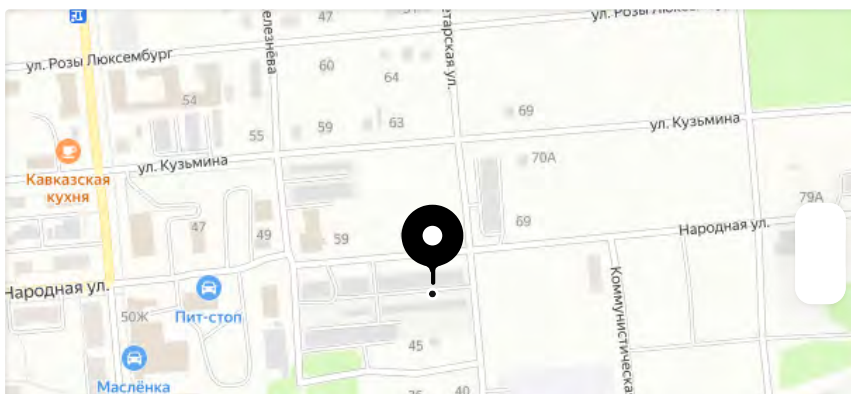
Охрана: Нет

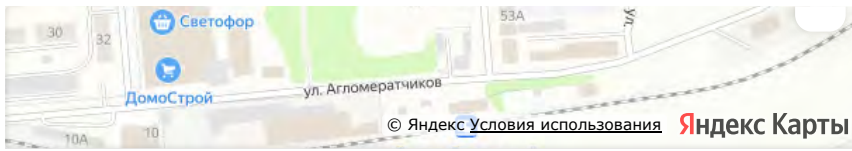
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Свердловская обл., Серовский муниципальный округ,
Серов, Народная ул.

Скрыть карту





Описание

Продам или сдам гараж.

Хорошее расположение асфальтная дорога. Первая линия

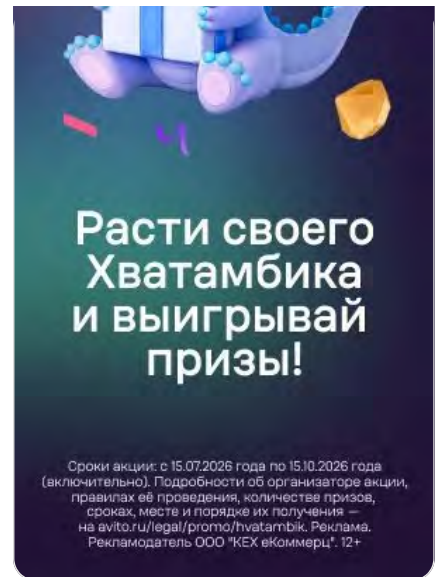
Ворота заменены железом толстое, козырёк был полностью разобран и сделана новая кладка и часть кровли, низ ворот забетонен вода не затекает. Пол отсыпан шлаком. Есть фото ремонта.

Имеется смотровая яма, кессон железный. Света в гараже нет, возле гаражного кооператива есть столб возможно провести.

Документы есть я собственник.

№ 7838955062 · 20 июля в 02:21 ·
3459 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)



До моря всего 500 метров

Новый квартал для жизни и отдыха в Анапе

[Подробнее](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Регионы](#)

[Ещё](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Главная ... Гаражи и машиноместа Купить Гаражи Железобетонный

Гараж, 18 м²

200 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м²

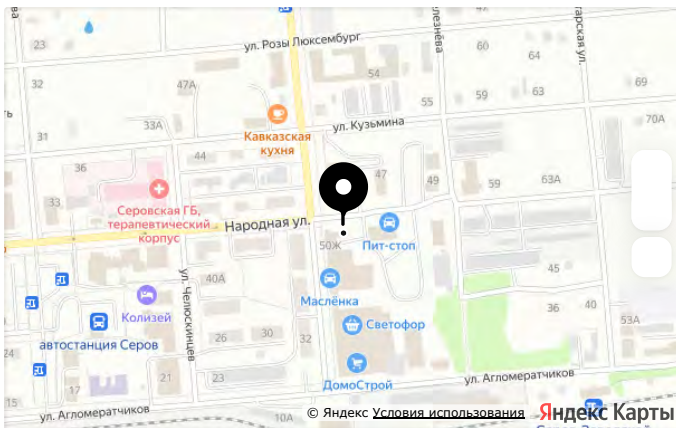
Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Свердловская обл., Серовский муниципальный округ,
Серов, Народная ул.

Скрыть карту



Описание

деревянный пол, проводка на свет есть, но свет отключён, штукатурные стены

Реклама

Альфа Банк

Выгодный обмен валюты

€\$¥

Узнать курс

Альфа-Банк

Продажа и покупка валюты по выгодным курсам.

Подробнее

РЕКЛАМА

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Регионы](#) [Ещё](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

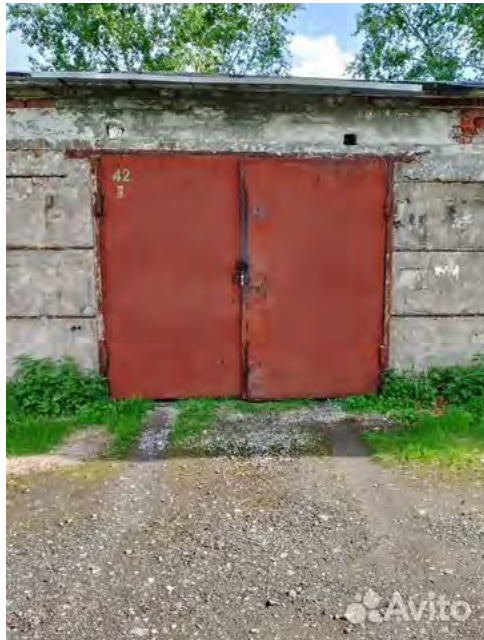
Главная ... Гаражи и машиноместа Купить Гаражи Железобетонный

Гараж, 18 м²

200 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м²

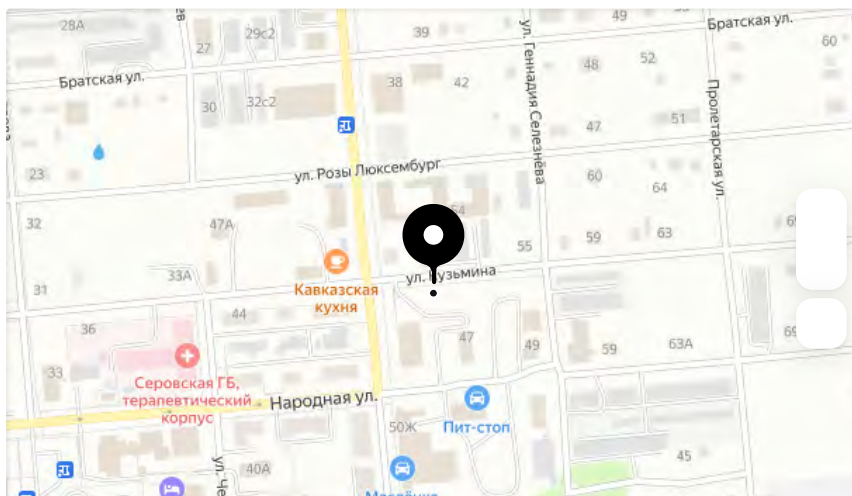
Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Свердловская обл., Серовский муниципальный округ,
Серов, ул. Кузьмина

Скрыть карту



Хватамбик

Расти своего Хватамбика и
выигрывай призы

[Подробнее](#)

Реклама

Описание

продам гараж, находится по улице Роза Люксембург 83 за автодромом, гараж в отличном состоянии пол деревянный стены ОСБ, электрика поменина.

№ 8044589391 · 28 июля в 18:16 ·
2223 просмотра (+27 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)



Легендарная финка НКВД

Пожизненная гарантия от кузнеца!

[Подробнее](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Регионы](#)
[Ещё](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Главная ... Гаражи и машиноместа Купить Гаражи Железобетонный

Гараж, 18 м²

150 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 18 м²

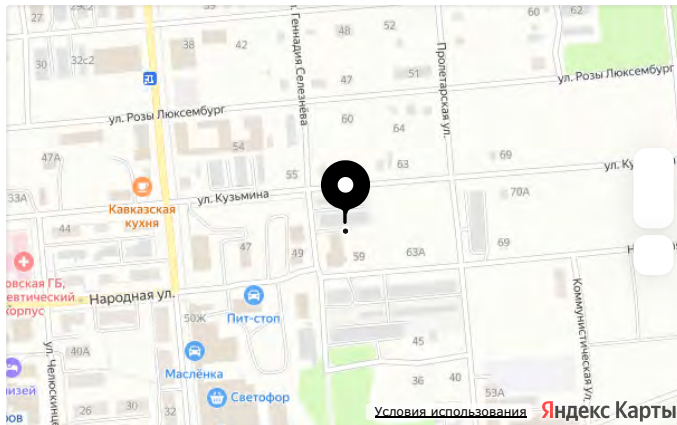
Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Свердловская обл., Серовский муниципальный округ,
Серов, Старый посёлок

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам гараж в хорошем состоянии, сразу за терминалом.

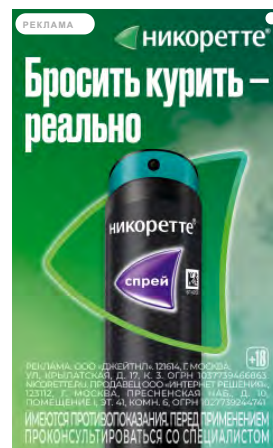
№ 8313356897 · вчера в 19:23 ·
405 просмотров (+283 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Реклама :

Лёгкий старт от 10 ₽
Узнайте больше на сайте УК ПСБ

[Подробнее](#)



[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Регионы](#) [Ещё](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).