

Дата: 09 июня 2026 г.

Место составления: г. Тюмень

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА ООО «Североуральский водоканал»

Сведения о деле	
Арбитражный суд	АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Номер дела	А60-45225/2024
Дата введения процедуры банкротства	Резолютивная часть определения объявлена 19.03.2026 г.

Сведения о конкурсном управляющем	
Ф.И.О.	Батин Александр Витальевич
ИНН конкурсного управляющего	720310954802
СНИЛС конкурсного управляющего	130-235-512 99
СРО арбитражных управляющих	Ассоциация «СРО арбитражных управляющих Центрального Федерального округа»
ОГРН СРО	1027700542209
ИНН СРО	7705431418
Адрес СРО	119121, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, эт. 1, ком. 85
Страховая организация	ООО «Страховой Дом «БСД»
Договор страхования	ОАУ № 19830/700/26 от 05.11.2025 г., действителен с 19.01.2026 по 18.01.2027
Адрес для корреспонденции	625003, Тюменская обл., г. Тюмень, а/я 2715; arbitr.ab@mail.ru

Сведения о должнике	
Полное наименование	ООО «СЕВЕРОУРАЛЬСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
ИНН	661702515
ОГРН	1226600075162
Адрес	624480, Свердловская область, г. Североуральск, ул. Молодёжная, д. 13

1. Правовое основание

В соответствии со ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника конкурсный кредитор или уполномоченный

орган, если размер его требования превышает два процента общей суммы требований кредиторов, включённых в реестр требований кредиторов, вправе направить конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика.

В связи с тем, что от конкурсного кредитора не поступило требования о привлечении оценщика, конкурсный управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включённого в конкурсную массу должника, путём сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество с учётом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

2. Объекты оценки

Имущество ООО «Североуральский водоканал», включённое в конкурсную массу:

№	Наименование	Площадь, м²	Кадастровый номер	Адрес
1	Помещение (нежилое)	71,4	66:60:0904018:1096	Свердловская обл., г. Североуральск, ул. Молодёжная, д. 13
2	Помещение (нежилое)	322,2	66:60:0904018:1406	Свердловская обл., г. Североуральск, ул. Молодёжная, д. 13

3. Цель и методология оценки

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка рыночной стоимости проведена сравнительным подходом на основании анализа предложений о продаже аналогичного имущества в сети интернет. Все расчёты произведены с применением сравнительного подхода.

Дата проведения оценки: 09 июня 2026 г.

Процесс оценки включал следующие этапы:

- Определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты оценки.
- Сбор общих данных и их анализ: анализ природных, экономических, социальных и иных факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.
- Сбор специальных данных и их анализ: детальная информация об оцениваемом объекте; осмотр объекта, описание и текущее состояние.
- Выбор методологического подхода к определению стоимости с учётом всех факторов, существенно влияющих на рынок в целом и на ценность рассматриваемой собственности.

4. Допущения и ограничивающие условия

1. Конкурсный управляющий предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку и состояние собственности. Конкурсный управляющий не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления.
2. Сведения, содержащиеся в настоящем решении, считаются достоверными; однако конкурсный управляющий не может гарантировать абсолютную точность информации. Для всех сведений указывается источник информации.
3. Мнение конкурсного управляющего относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Конкурсный управляющий не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты.

4. Настоящее решение содержит профессиональное мнение конкурсного управляющего относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут реализованы на свободном рынке по указанным ценам.
5. Конкурсный управляющий определяет рыночную стоимость объектов по состоянию на дату осмотра/оценки в состоянии, зафиксированном на эту дату.

5. Анализ рыночных аналогов и расчёт стоимости

Объект 1: Помещение (нежилое), кад. № 66:60:0904018:1096, S = 71,4 м²

Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, г. Североуральск, ул. Молодёжная, д. 13.

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб.	—	600 000	579 000	1 700 000
Местоположение	г. Североуральск, ул. Молодёжная, д. 13	г. Североуральск, ул. Белинского, 26А	г. Североуральск, ул. Каржавина, 22	г. Североуральск, ул. Мира, 9
Площадь, м²	71,4	32,4	18,5	80,0
Стоимость за 1 м², руб.	—	18 518	31 297	21 250
Корректировка на торг	—	–5%	–5%	–5%
Скорректированная цена за 1 м², руб.	—	17 592	29 732	20 187
Скорректированная стоимость, руб.	—	569 980	550 042	1 614 960
Источник информации	—	avito.ru — 32,4 м², Белинского 26А	avito.ru — 18,5 м², Каржавина 22	cian.ru — 80 м², Мира 9
Средняя стоимость 1 м²: (17 592 + 29 732 + 20 187) / 3 = 22 503 руб.				

Вывод: рыночная стоимость объекта: $71,4 \text{ м}^2 \times 22\,503 \text{ руб./м}^2 = \mathbf{1\,606\,714 \text{ рублей.}}$

Объект 2: Помещение (нежилое), кад. № 66:60:0904018:1406, S = 322,2 м²

Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, г. Североуральск, ул. Молодёжная, д. 13.

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб.	—	600 000	579 000	1 700 000
Местоположение	г. Североуральск, ул. Молодёжная, д. 13	г. Североуральск, ул. Белинского, 26А	г. Североуральск, ул. Каржавина, 22	г. Североуральск, ул. Мира, 9
Площадь, м²	322,2	32,4	18,5	80,0
Стоимость за 1 м², руб.	—	18 518	31 297	21 250
Корректировка на торг	—	–5%	–5%	–5%
Скорректированная цена за 1 м², руб.	—	17 592	29 732	20 187
Скорректированная стоимость, руб.	—	569 980	550 042	1 614 960

Источник информации	—	avito.ru — 32,4 м², Белинского 26А	avito.ru — 18,5 м², Каржавина 22	cian.ru — 80 м², Мира 9
Средняя стоимость 1 м²: (17 592 + 29 732 + 20 187) / 3 = 22 503 руб.				

Промежуточный результат: $322,2 \text{ м}^2 \times 22\,503 \text{ руб./м}^2 = 7\,250\,466 \text{ рублей.}$

В связи с тем, что в помещении требуется косметический ремонт, стоимость подлежит уменьшению на 5% для компенсации затрат будущего владельца на устранение недостатков отделки.

Итоговая стоимость объекта 2: $7\,250\,466 - 5\% = \mathbf{6\,887\,942 \text{ рублей.}}$

6. Итоговая величина стоимости имущества ООО «Североуральский водоканал»

№	Объект	Площадь, м²	Стоимость, руб.	Примечание
1	Помещение (нежилое), кад. № 66:60:0904018:1096	71,4	1 606 714	без корректировки
2	Помещение (нежилое), кад. № 66:60:0904018:1406	322,2	6 887 942	–5% (требуется косметический ремонт)
ИТОГО: 8 494 656 рублей				

Общая рыночная стоимость имущества ООО «Североуральский водоканал» составляет:

$1\,606\,714 + 6\,887\,942 = \mathbf{8\,494\,656 \text{ рублей.}}$

Конкурсный управляющий
ООО «Североуральский водоканал»
Батин Александр Витальевич

