

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

.....

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 5714

Контактная информация: asvinogradov.arbitr@gmail.com, тел. +7 981 456-33-38

**Решение об оценке имущества гражданина
Мельниковой Светланы Сергеевны**

г. Калининград

«12» июля 2024 г.

Решением Арбитражного суда Арбитражного суда Ставропольского края от 11.04.2023 (опубликовано 12.04.2023) по делу А63-1085/2023 гр. Мельникова Светлана Сергеевна (ИНН 261103757687, СНИЛС 147-781-767 14, 17.10.1991 г.р., место рождения – с. Энтузиаст, Нурицкий р-н, Карагандинская обл., адрес: 356031, Ставропольский край, с. Красногвардейское, ул. Медвеженская, д.150) признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союз СРО "ГАО" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

Объект оценки:

В ходе процедуры банкротства по состоянию на 12.07.2024 года финансовым управляющим выявлено следующее имущество, принадлежащее супругу должника Мельникову Василию Сергеевичу, 03.02.1992 г.р. на праве общей долевой собственности, что является совместно-нажитым в браке, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- **Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое здание, кадастровый номер 26:01:090519:54, площадь 117 кв.м., адрес: Ставропольский край, р-н Красногвардейский, с Красногвардейское, ул Зои Космодемьянской, д 34. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1. Материал наружных стен: Кирпичные. Год завершения строительства: 2005.**

- **Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на земельный участок, кадастровый номер 26:01:090515:87, площадь 1200 кв.м., адрес: край Ставропольский, р-н Красногвардейский, с. Красногвардейское, ул. Зои Космодемьянской, дом 34. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.**

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества при проведении торгов.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящим решением.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств

массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

Описание объекта оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:

Решение Арбитражного суда Арбитражного суда Ставропольского края от 11.04.2023 (опубликовано 12.04.2023) по делу А63-1085/2023;

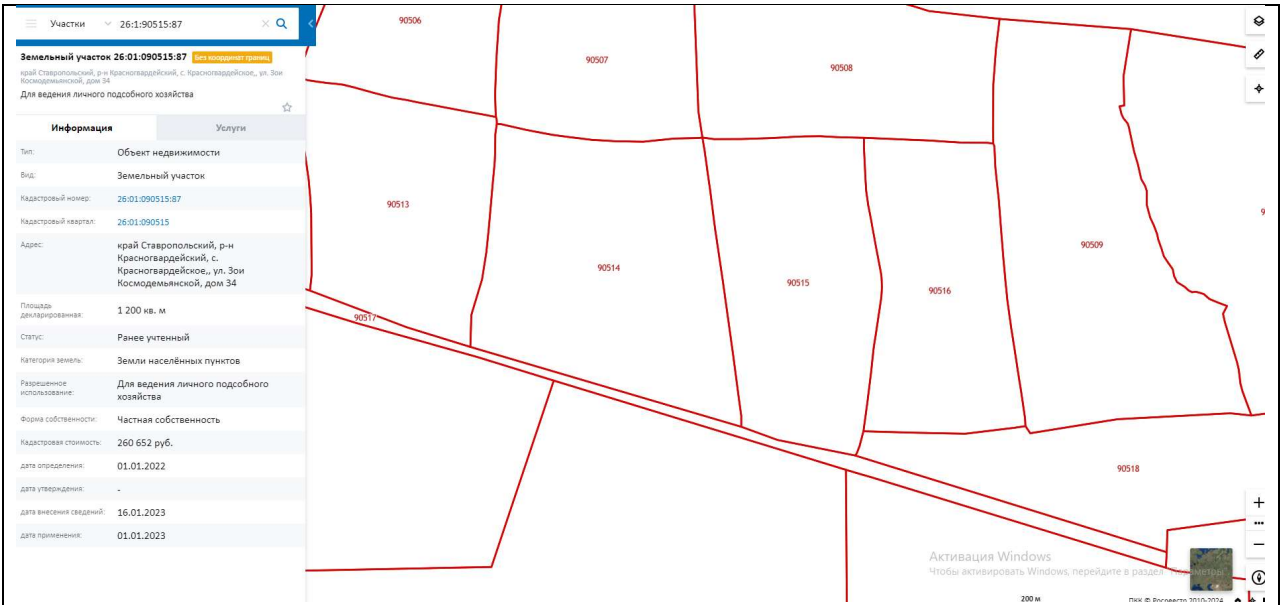
Осмотр;

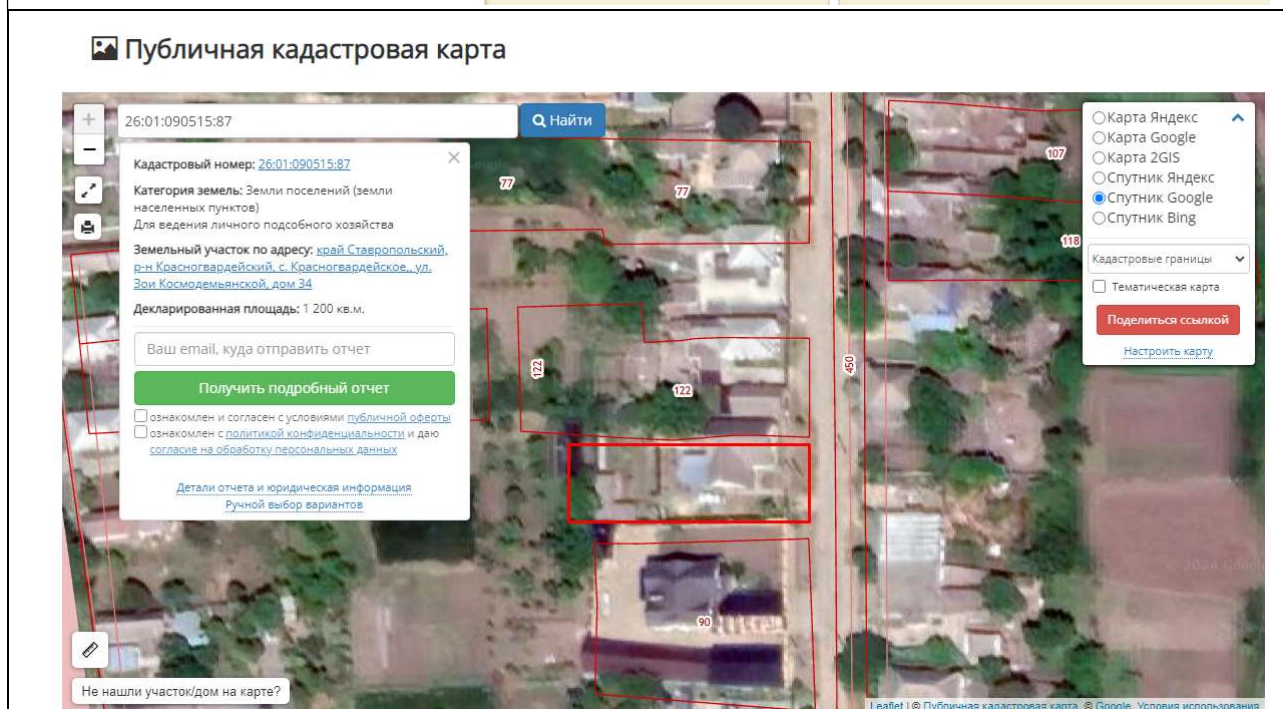
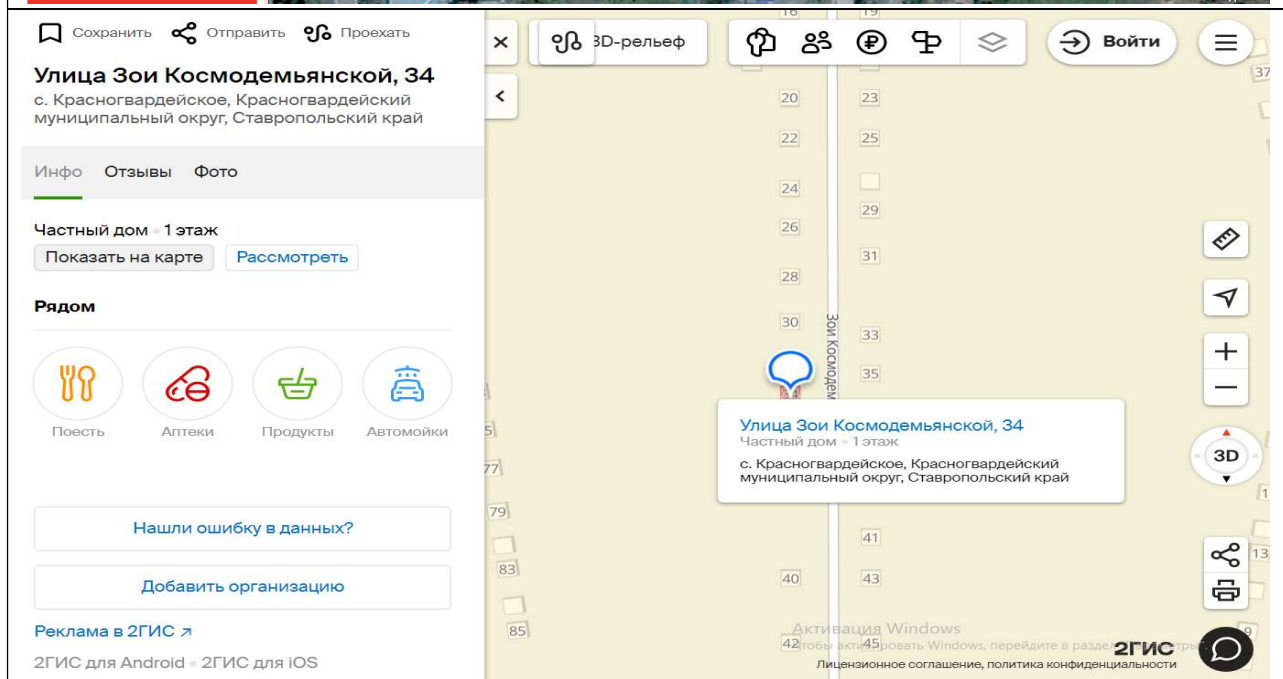
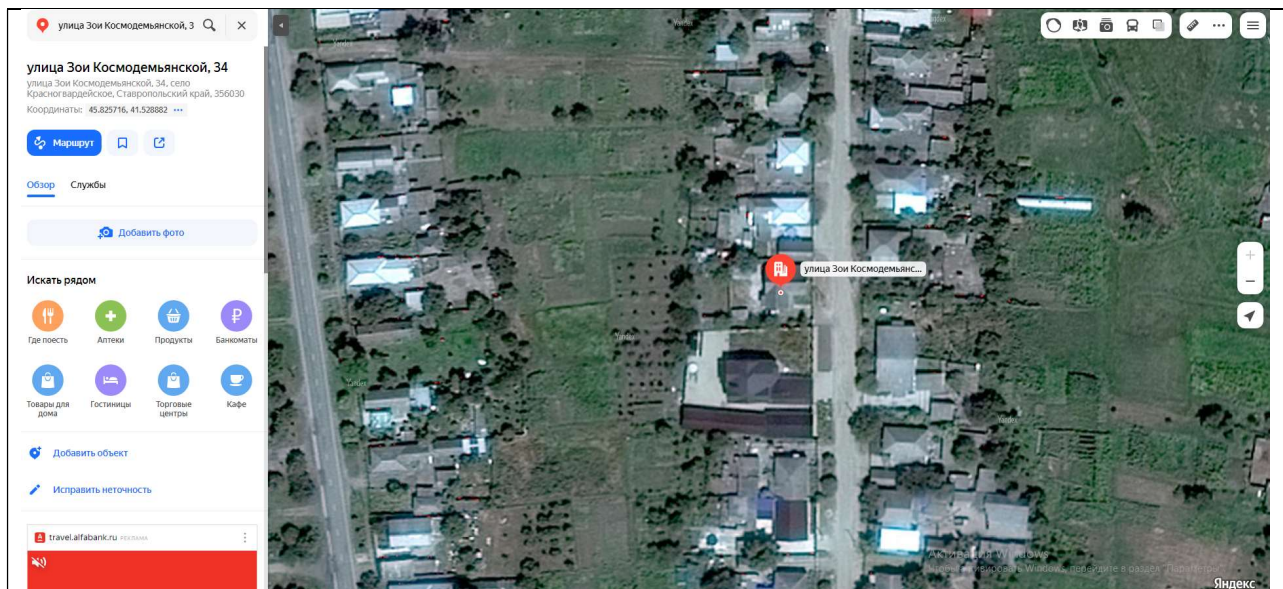
Средства массовой информации, Интернет-источники.

Описание объекта оценки:

Объект оценки	- Жилое здание, кадастровый номер 26:01:090519:54, площадь 117 кв.м., адрес: Ставропольский край, р-н Красногвардейский, с Красногвардейское, ул Зои Космодемьянской, д 34. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1. Материал наружных стен: Кирпичные. Год завершения строительства: 2005. - Земельный участок, кадастровый номер 26:01:090515:87, площадь 1200 кв.м., адрес: край Ставропольский, р-н Красногвардейский, с. Красногвардейское, ул. Зои Космодемьянской, дом 34. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое здание и размер доли 1/4 на земельный участок, принадлежащее супругу должника
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки на земельный участок	Запрещение регистрации № 26:01:090515:87-26/109/2021-8 от 31.05.2021 Запрещение регистрации № 26:01:090515:87-26/471/2023-17 от 08.02.2023 Запрещение регистрации № 26:01:090515:87-26/471/2024-18 от 21.06.2024

Область расположения объекта оценки:





Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление решения об оценке.

Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

Применение подходов к оценке

Оценка с применением доходного подхода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

- Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
- Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
- Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	-	2 200 000	2 500 000
Обременения объекта договорами аренды	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	присутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность/в браке	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)		13.06.2024	10.06.2024
Корректировка	-	0%	0%
Торг	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Ставропольский край, р-н Красногвардейский, с Красногвардейское, ул Зои Космодемьянской, д 34	Ставропольский край, Красногвардейский муниципальный округ, с. Красногвардейское, ул. Зои Космодемьянской, 13	Ставропольский край, Красногвардейский муниципальный округ, с. Красногвардейское, ул. Жуковского, 11
Корректировка	0%	0%	0%
Корректировка	0%	0%	0%
Физические характеристики	-/-	-/-	-/-
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1200	600	600
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв.м., руб.	3 720,83	3 483,33	3 958,33
Общая площадь жилого здания, кв.м	117	104	90
Скорректированная цена жилого здания за 1 кв.м., руб.	23 242,52	20 096,15	26 388,89
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	1 200 кв.м.* 3 720,83 рублей = 4 464 996 рублей		
Расчетная стоимость жилого здания, руб.	117 кв.м.* 23 242,52= 2 719 374,84 рублей		
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.	(4 464 996 + 2 719 374,84)/2 = 3 592 185,42 рублей		

Объект-аналог №1

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 104 м² на участке 6 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

2 200 000 ₽

21 154 ₽ за м²

В ипотеку от 24 600 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



О доме

Количество комнат: 8

Площадь дома: 104 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1977

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: парковочное место

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Показать телефон
в xxx xxx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг

Когда можно посмотреть?

Пользователь

2 200 000 ₽

21 154 ₽ за м²

В ипотеку от 24 600 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

Ставропольский край, Красногвардейский муниципальный округ, с. Красногвардейское, ул. Зои Космодемьянской, 13

[Скрыть карту](#)



Ссылка на объявление:

https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_104_m_na_uchastke_6_s_ot_3683279883

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 90 м² на участке 6 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



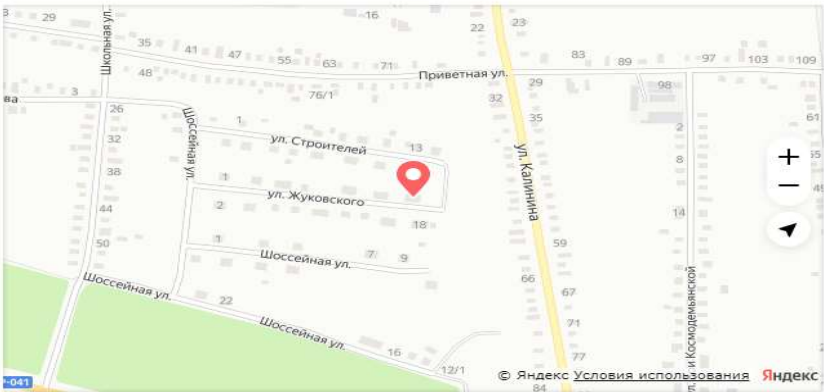
О доме

- | | |
|---|---|
| Количество комнат: 3 | Ремонт: требует ремонта |
| Площадь дома: 90 м² | Электричество: есть |
| Площадь участка: 6 сот. | Отопление: центральное, газовое, жидкотопливный котёл |
| Этажей в доме: 1 | Водоснабжение: центральное |
| Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Газ: в доме |
| Год постройки: 1995 | Канализация: септик |
| Материал стен: кирпич | Парковка: парковочное место |
| Терраса или веранда: есть | Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа |
| Санузел: в доме, на улице | |

Расположение

Ставропольский край, Красногвардейский муниципальный округ, с. Красногвардейское, ул. Жуковского, 11

[Скрыть карту](#)



2 500 000 Р ▾

27 778 Р за м²
В ипотеку от 27 954 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

2 500 000 Р ▾

27 778 Р за м²
В ипотеку от 27 954 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Ссылка на объявление:

https://www.avito.ru/stavropolskiy_kray_krasnogvardeyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_6_sot._3901904760

Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектами оценки является жилое здание с земельным участком, то учитывая специфику объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

Описание вносимых поправок.

Для определения размера скидки на торг для объекта оценки применялся «Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., 2018 г). В расчетах использовалась скидка в размере 5% как наиболее соответствующую условиям рынка.

Решение

После введения поправок,

- стоимость 1 кв.м. жилого здания определена как среднее значение и составляет 23 242,52 рублей. Следовательно, стоимость жилого здания, составит $117 \text{ кв.м.} \cdot 23\,242,52 = 2\,719\,374,84$ рублей;

- стоимость 1 кв.м. земельного участка определена как среднее значение и составляет 3 720,83 рублей. Так, стоимость земельного участка, составит $1\,200 \text{ кв.м.} \cdot 3\,720,83 \text{ рублей} = 4\,464\,996$ рублей;

Таким образом, стоимость объекта оценки будет составлять, как среднее значение расчетной стоимости земельного участка и жилого здания $(4\,464\,996 + 2\,719\,374,84)/2 = 3\,592\,185,42$ рублей.

Вывод:

Величина рыночной стоимости имущества Мельниковой Светланы Сергеевны:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое здание, кадастровый номер 26:01:090519:54, площадь 117 кв.м., адрес: Ставропольский край, р-н Красногвардейский, с Красногвардейское, ул Зои Космодемьянской, д 34. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1. Материал наружных стен: Кирпичные. Год завершения строительства: 2005;

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на земельный участок, кадастровый номер 26:01:090515:87, площадь 1200 кв.м., адрес: край Ставропольский, р-н Красногвардейский, с. Красногвардейское, ул. Зои Космодемьянской, дом 34. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного

хозяйства, по состоянию на 12.07.2024 г. составила с учетом округления 898 000 рублей (3 592 185,42 рублей * 1/4 = 898 046,355 рублей).

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Мельниковой Светланы Сергеевны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое здание, кадастровый номер 26:01:090519:54, площадь 117 кв.м., адрес: Ставропольский край, р-н Красногвардейский, с Красногвардейское, ул Зои Космодемьянской, д 34. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1. Материал наружных стен: Кирпичные. Год завершения строительства: 2005. - Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на земельный участок, кадастровый номер 26:01:090515:87, площадь 1200 кв.м., адрес: край Ставропольский, р-н Красногвардейский, с. Красногвардейское, ул. Зои Космодемьянской, дом 34. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства.	898 000

Финансовый управляющий
Мельниковой С.С.



Виноградов Д.С.