

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
Вебер Лиды Ивановны**

г. Калининград

«17» февраля 2025 г.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 13.08.2024 (опубликовано 14.08.2024) по делу А27-13506/2024 гр. Вебер Лида Ивановна (ИНН 421189550508, СНИЛС 149-284-884 14, 03.05.1955 г.р., место рождения - пос. Брилик Чуйского р-на Джамбулской обл., адрес: 652702, Кемеровская обл., г. Киселевск, ул. Боевая, д. 12А, кв. 5) признана несостоятельной (банкротом), введена реализация имущества.

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

Объект оценки:

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащая Вебер Лиде Ивановне на праве совместной собственности с супругом Вебер Александром Владимировичем, 06.07.1955 г.р., которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- Жилое здание, площадь: 54.2 кв.м., кадастровый номер 42:25:0109001:937, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1; Материал наружных стен: Сборно-щитовые. Год завершения строительства: 1955.

- Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 42:25:0109001:144 площадью 1104 кв.м по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: жилая застройка по Договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, № 12659, выдан 29.11.2016, дата государственной регистрации: 09.12.2016, номер государственной регистрации: 42- 42/009-42/209/009/2016-1502/1.

Область размещения объекта оценки:

Геоинформационный портал

< Назад в найденные объекты
Земельный участок: 42:25:0109001:144

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состр. и т.д.

Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата присвоения: 03.05.2005
Кадастровый номер: 42:25:0109001:144
Кадастровый квартал: 42:25:0109001
Адрес: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112
Площадь уточненная: 1104 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: жилая застройка
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 395 817,12 руб.

Кадастровый квартал: 42:25:0109001:144
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Колхозная улица, 112
Колхозная улица, 112, Киселевск, Кемеровская область — Кузбасс
Координаты: 53.991258, 86.702346

Маршрут

Обзор Службы

Панорама Добавить фото

Искать рядом

- Где поесть
- Аптеки
- Продукты
- Банкоматы
- Товары для дома
- Гостиницы
- Торговые центры
- Кафе

Добавить объект

Исправить неточность

Яндекс

Колхозная, 112

Сохранить Отправить Проехать

Колхозная, 112
Посёлок Шахты №12 м-н, Киселевск, Кемеровская область — Кузбасс 652705

Инфо Отзывы Фото Службы

Частный дом · 1 этаж
Показать на карте Рассмотреть

Материал стен Дерево

Транспорт

ЦОФ 6 мин · 600 м

Рядом

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 объектов оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:

Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 13.08.2024 (опубликовано 14.08.2024) по делу А27-13506/2024;

Средства массовой информации, Интернет-источники;

Описание объекта оценки:

Объекты оценки	- Жилое здание, площадь: 54.2 кв.м., кадастровый номер 42:25:0109001:937, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1; Материал наружных стен: Сборно-щитовые. Год завершения строительства: 1955. - Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 42:25:0109001:144 площадью 1104 кв.м по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: жилая застройка по Договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, № 12659, выдан 29.11.2016, дата государственной регистрации: 09.12.2016, номер государственной регистрации: 42- 42/009-42/209/009/2016-1502/1.
Имущественные права на Объекты оценки	Собственность супругов
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Земельный участок в аренде

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

Дом 36,5 м² на участке 5 сот.

310 000 ₽

8 493 ₽ за м²

История цены

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
8 992 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё про

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Площадь дома: 36,5 м²

Материал стен: бревно

Площадь участка: 5 сот.

Санузел: на улице

Этажей в доме: 1

Ремонт: требует ремонта

Для отдыха: баня или сауна

310 000 ₽

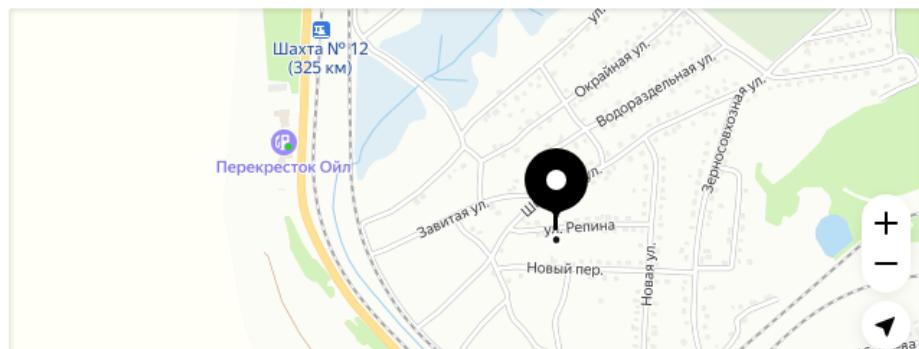
8 493 ₽ за м²

История цены

Расположение

Кемеровская обл., Киселёвский г.о., Киселёвск, ул. Репина, 8

[Скрыть карту ^](#)



Показать т
8 992 XXX-

Написать со
Отвечает за неск

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/kiselevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_365_m_na_uchastke_5_sot._2499064706

Объект аналог № 2

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

Дом 30 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

195 000 ₽ ▾

6 500 ₽ за м²

История цены



**Показать те
8 904 XXX-X**

Написать соо

Спросите у прод

Здравствуйте!

А есть планировка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

195 000 ₽ ▾

6 500 ₽ за м²

История цены

**Показать те
8 904 XXX-X**

О доме

Количество комнат: 2

Санузел: на улице

Площадь дома: 30 м²

Ремонт: требует ремонта

Площадь участка: 6 сот.

Электричество: есть

Этажей в доме: 1

Отопление: печь

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Водоснабжение: центральное

Материал стен: бревно

Канализация: выгребная яма

195 000 ₽ ▾

6 500 ₽ за м²

История цены

**Показать те
8 904 XXX-X**

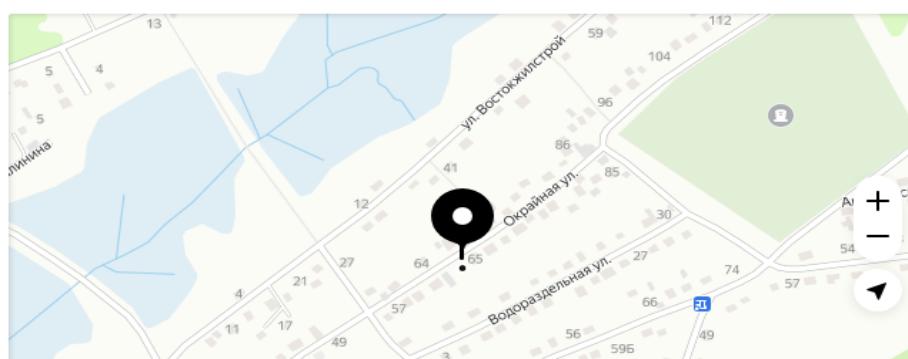
Написать соо

Спросите у прод

Расположение

Кемеровская обл. - Кузбасс, Киселёвский г.о., Киселёвск,
Окрайняя ул.

[Скрыть карту ^](#)



Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/kiselevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_6_sot._4640018862

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 отобранныму 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 жилого здания представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	Жилое здание	310 000	195 000
Обременения объекта договорами аренды	Аренда на земельный участок	-/-	-/-
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Собственность супругов	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)		28.01.2025 года	31.01.2025 года
Корректировка	-	0%	0%
Торг	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112	Кемеровская обл., г. Киселёвский Киселёвск, ул. Репина, 8	Кемеровская обл. - Кузбасс, Киселёвский г.о., Киселёвск, Окрайная ул.
Корректировка	0%	0%	0%
Назначение	жилое	жилое	жилое
Корректировка	0%	0%	0%
Физические характеристики	-/-	-/-	-/-
Общая площадь жилого здания, кв.м.	54,2	36,5	30
Скорректированная цена жилого здания за 1 кв.м., руб.	7 121,75	8 068,49	6 175
Расчетная стоимость жилого здания, рублей	54,2 кв.м * 7 121,75 рублей = 385 998,85 рублей		

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, воспроизведения 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, воспроизведение 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 объектом оценки является жилое здание, учитывая специфику объектов 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 жилого здания применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на жилое здание как наиболее соответствующая условиям рынка.

Решение

После введения поправок,

- стоимость 1 кв.м. жилого здания определена как среднее значение и составляет 7 121,75 рублей. Так, стоимость жилого здания, с учетом округления, составит 386 000 рублей (54,2 кв.м * 7 121,75 рублей = 385 998,85 рублей).

Вывод

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Вебер Лиды Ивановны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	<p>- Жилое здание, площадь: 54,2 кв.м., кадастровый номер 42:25:0109001:937, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1; Материал наружных стен: Сборно-щитовые. Год завершения строительства: 1955.</p> <p>- Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 42:25:0109001:144 площадью 1104 кв.м по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Колхозная, д. 112. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: жилая застройка по Договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, № 12659, выдан 29.11.2016, дата государственной регистрации: 09.12.2016, номер государственной регистрации: 42- 42/009-42/209/009/2016-1502/1.</p>	386 000

Финансовый управляющий
Вебер Лиды Ивановны

Виноградов А.С.