

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
Альберх Анжелы**

г. Калининград

«24» мая 2024 г.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 16.10.2023 по делу А54-4092/2023 гр. Альберх Анжела (ИНН 621103420230, СНИЛС 158-693-973 40, 01.10.1975 г.р., место рождения - с. Фундурый – векъ, р-н. Глодень, республика Молдова, адрес: 391986, Рязанская область, с.Журавинка, ул. Центральная, д.77) признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации 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, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

Объект оценки:

В ходе процедуры банкротства по состоянию на 24.05.2024 года финансовым управляющим выявлено следующее имущество должника, принадлежащее должнику Альберх Анжеле в отношении дома на праве общей долевой собственности, в отношении земельного участка на праве собственности, совместно нажито в браке с супругом Альберх Евгением Ивановичем, 21.10.1978 г.р., которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- **Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 27/52 на жилое здание, кадастровый номер 62:14:0010133:114, площадь 52.4 кв.м., адрес: Рязанская обл., Ряжский р-н, г.Ряжск, Энгельса ул., 32. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1. Материал наружных стен: Кирпичные. Год завершения строительства: 1958;**

- **Земельный участок, кадастровый номер 62:14:0010133:53, площадь 715 кв.м., адрес: Рязанская обл, р-н Ряжский, г Ряжск, ул Энгельса, дом 32. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Под жилую застройку.**

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 Рязанской области от 16.10.2023 по делу А54-4092/2023;

Осмотр;

Фотографии;

Средства массовой информации, Интернет-источники.

Описание объекта оценки:

Объект оценки	- Жилое здание, кадастровый номер 62:14:0010133:114, площадь 52.4 кв.м., адрес: Рязанская обл., Рязский р-н, г.Рязск, Энгельса ул., 32. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1. Материал наружных стен: Кирпичные. Год завершения строительства: 1958; - Земельный участок, кадастровый номер 62:14:0010133:53, площадь 715 кв.м., адрес: Рязанская обл, р-н Рязский, г Рязск, ул Энгельса, дом 32. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Под жилую застройку.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 27/52 на жилое здание; Право собственности на земельный участок
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки на земельный участок	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Область расположения объекта оценки:



53.712882 40.060748

РЯЖСК

Ряжск, Рязанская область

Координаты: 53.712882, 40.060748

17°C

Маршрут

Обзор

Чем заняться

Где поесть

Чем заняться

Где поесть

Сателлит

Ряжск

Яндекс

Сохранить

Отправить

Проехать

Улица Энгельса, 32

Ряжск, Рязанская область

Инфо

Отзывы

Фото

Частный дом • 1 этаж

Показать на карте

Рассмотреть

Рядом

Поесть

Аптеки

Продукты

Автомойки

Нашли ошибку в данных?

Добавить организацию

Реклама в 2ГИС

2ГИС для Android • 2ГИС для iOS

61К-006

Энгельса

Ряжск

Рязанская область

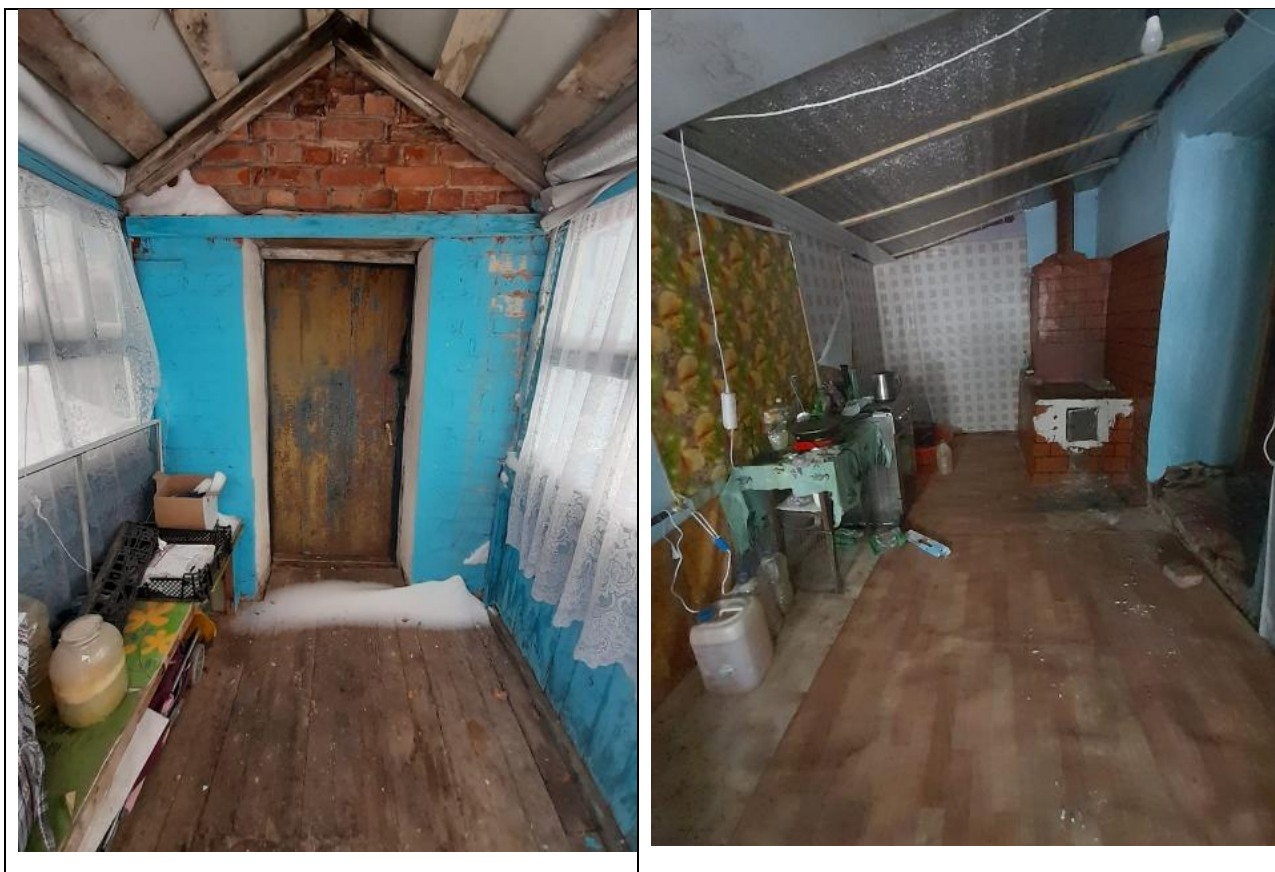
Социальный фонд России

2ГИС

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 ofert) 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 анализирует 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 ofert 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.	-	400 000	1 820 000
Обременения объекта договорами аренды	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность/Совмест ная собственность супругов	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)		Апрель 2024	Май 2024
Корректировка	-	0%	0%
Торг	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Рязанская обл, р-н Ряжский, г Ряжск, ул Энгельса, дом 32	Рязанская обл., Ряжский р-н, Ряжск, ул. Энгельса, 33	Рязанская обл., Ряжский муниципальный округ, Ряжск, ул. Энгельса, 67
Корректировка	0%	0%	0%
Корректировка	0%	0%	0%
Физические характеристики	-/-	-/-	-/-
Общая площадь земельного участка, кв.м.	715	1000	1500
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв.м., руб.	766,34	380	1 152,67
Общая площадь жилого здания, кв.м	52.4	35	80
Скорректированная цена жилого здания за 1 кв.м., руб.	16 234,82	10 857,14	21 612,5
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	715 кв.м.* 766,34 рублей = 547 933,10 рублей		
Расчетная стоимость жилого здания, руб.	52.4 кв.м.* 16 234,82 = 850 704,57 рублей		
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.	(547 933,10 + 850 704,57)/2 = 699 318,84 рублей		

Объект-аналог №1

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

Дом 35 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



400 000 ₽ ▾

11 429 ₽ за м²

Показать теле
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщ

Спросите у продавц

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг ум

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -15,6 тонн CO₂

Подписаться на прод

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 35 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Коммуникации: электричество, газ,
канализация

Ремонт: требует ремонта

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта,
железнодорожная станция

Инфраструктура: магазин, аптека,
детский сад, школа

400 000 ₽

11 429 ₽ за м²

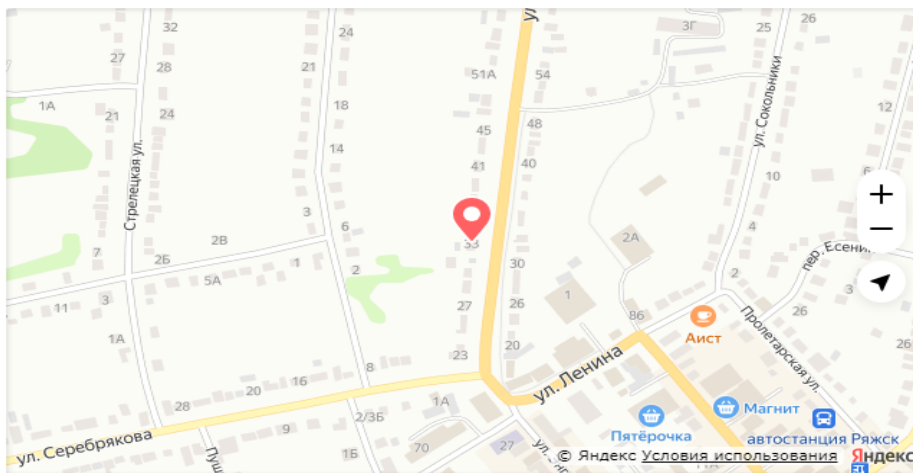
Показать т
в xxx xxx-

Написать со

Расположение

Рязанская обл., Рязжский р-н, Рязжск, ул. Энгельса, 33

Скрыть карту ^



400 000 ₽

11 429 ₽ за м²

Показать т
в xxx xxx-

Написать со

Спросите у прода

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

То

Ссылка на объявление:

https://www.avito.ru/ryazhsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_10_sot._2563092779

Дом 198,8 м² на участке 15 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



О доме

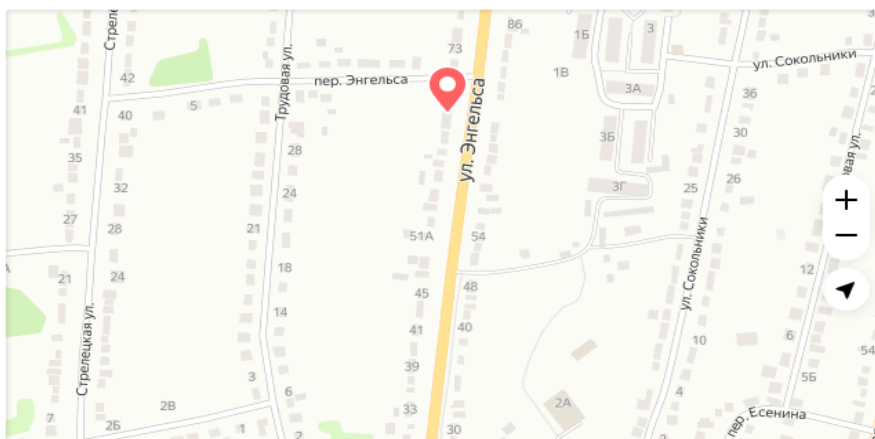
Количество комнат: 3
Площадь дома: 198.8 м²
Площадь участка: 15 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме, на улице
Ремонт: косметический
Электричество: есть

Отопление: газовое, печь
Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Рязанская обл., Рязанский муниципальный округ, Рязск, ул. Энгельса, 67

Скрыть карту ^



Ссылка на https://www.avito.ru/ryazhsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1988_m_na_uchastke_15_sot._3931629119

Объект-аналог №2

1 820 000 ₽ ~

9 155 ₽ за м²

В ипотеку от 18 784 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько объявлений

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН ПЕРВОЕ
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

1 820 000 ₽ ~

9 155 ₽ за м²

В ипотеку от 18 784 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько объявлений

Рассчитать ипотеку

1 820 000 ₽ ~

9 155 ₽ за м²

В ипотеку от 18 784 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько объявлений

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
объявление:

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 16 234,82 рублей. Следовательно, стоимость жилого здания, составит $52.4 \text{ кв.м.} \cdot 16\,234,82 = 850\,704,57$ рублей;

- стоимость 1 кв.м. земельного участка определена как среднее значение и составляет 766,34 рублей. Так, стоимость земельного участка, составит $715 \text{ кв.м.} \cdot 766,34 \text{ рублей} = 547\,933,10$ рублей;

Таким образом, стоимость объекта оценки будет составлять, как среднее значение расчетной стоимости земельного участка и жилого здания $(547\,933,10 + 850\,704,57)/2 = 699\,318,84$ рублей.

Ввиду того, что должнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на жилое здание, размер доли $27/52$ и земельный участок на праве собственности, необходимо рассчитать стоимость объекта оценки пропорционально принадлежащим должнику долям.

Для расчета применяем коэффициент:

- земельный участок принадлежит должнику в целом, поэтому значение равно 1;
- жилое здание должнику принадлежит частично и значение равно $27/52$;
- среднее значение расчетной стоимости земельного участка и жилого здания, в ходе проведенного анализа выше составило 699 318,84 рублей и принимаем данное значение за 2.

$$1 + 27/52 = X \text{ (стоимость объекта оценки)}$$

$$2 = 699\,318,84$$

$X = (1+27/52) * 699\,318,84 / 2 = 79/52 * 699\,318,84 / 2 = 0,75 * 699\,318,84 = 531\,213,35$ рублей.

Вывод:

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества, принадлежащее Альберх Анжеле, по состоянию на 24.05.2024 г. составила с учетом округления 531 000 рублей:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 27/52 на жилое здание, кадастровый номер 62:14:0010133:114, площадь 52.4 кв.м., адрес: Рязанская обл., Ряжский р-н, г.Ряжск, Энгельса ул., 32. Назначение: Жилое. Количество этажей: 1. Материал наружных стен: Кирпичные. Год завершения строительства: 1958; - Земельный участок, кадастровый номер 62:14:0010133:53, площадь 715 кв.м., адрес: Рязанская обл, р-н Ряжский, г Ряжск, ул Энгельса, дом 32. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Под жилую застройку.	531 000

Финансовый управляющий
Альберх Анжелы

Виноградов А.С.