

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
Стукаловой Алины Аркадьевны

г. Калининград

«13» декабря 2024 г.

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 04.09.2024 (опубликовано 09.09.2024) по делу А36-6231/2024 гр. Стукалова Алина Аркадьевна (ИНН 482525405330, СНИЛС 166-725-734 00, 23.03.1995 г.р., место рождения - гор. Липецк, адрес: 398000, Россия, г. Липецк, ул. им. Баумана, д. 148) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества.

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

Объект оценки:

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащее ей на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

-Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на земельный участок, общей площадью 800 кв.м., кадастровый номер 48:20:0210304:381, адрес: Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Ремонтник", линия 5, участок №39. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для садоводства.

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки.

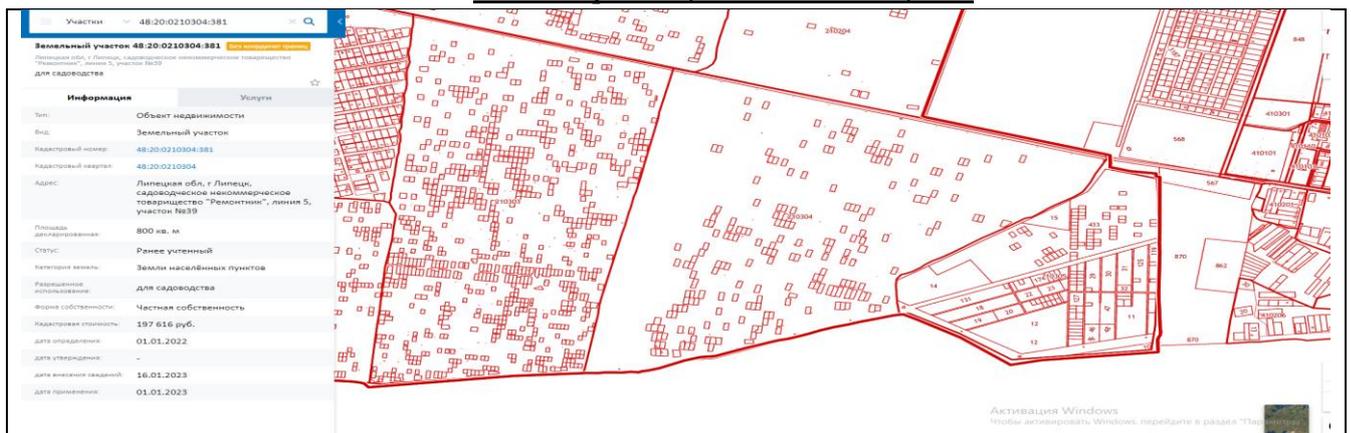
Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо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

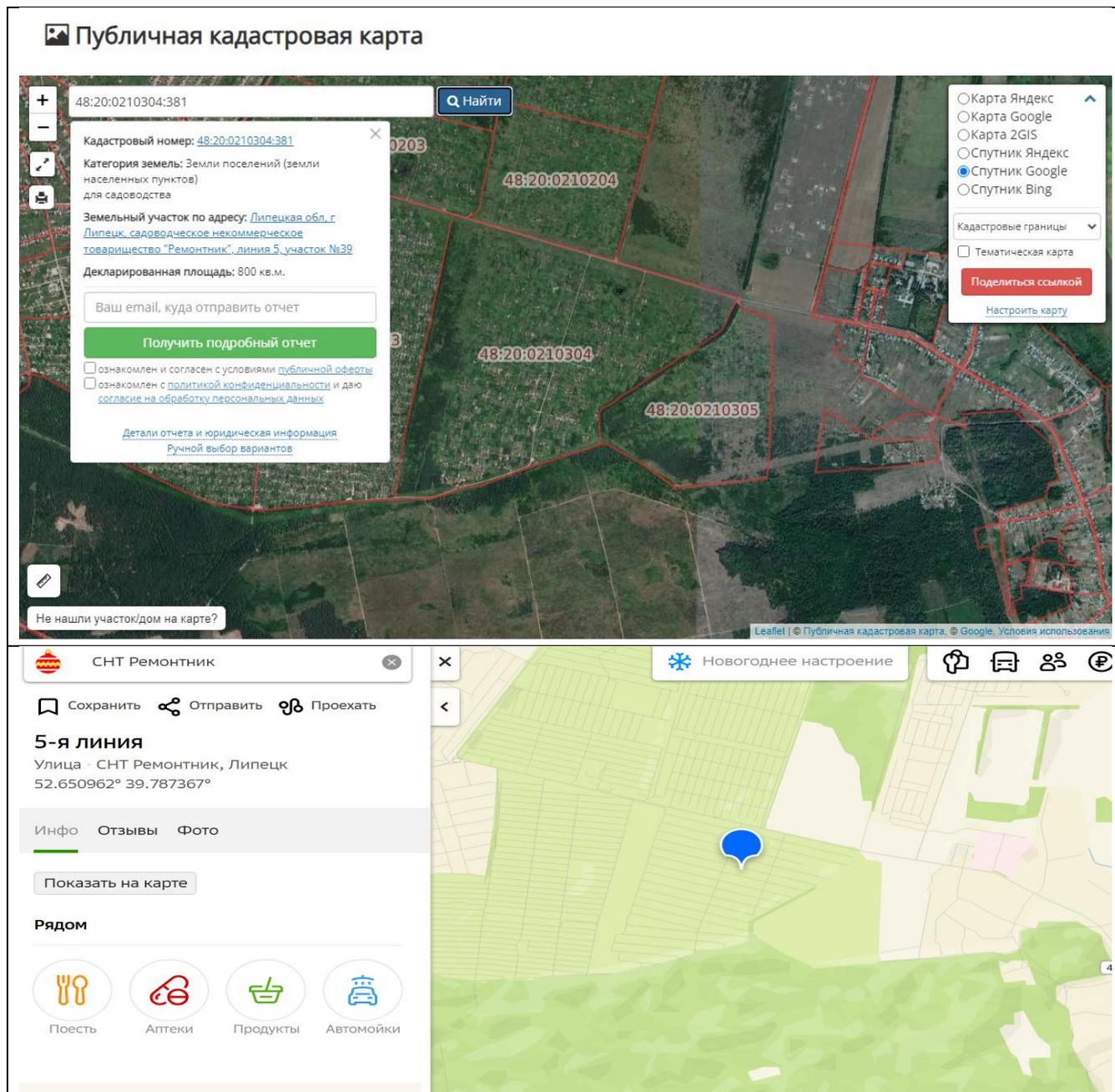
Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

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.

Область размещения объекта оценки





Описание объектов оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:

Решение Арбитражного суда Липецкой области от 04.09.2024 (опубликовано 09.09.2024) по делу А36-6231/2024;

Средства массовой информации, Интернет-источники.

Описание объектов оценки

Объекты оценки	Земельный участок, общей площадью 800 кв.м., кадастровый номер 48:20:0210304:381, адрес: Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Ремонтник", линия 5, участок №39. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для садоводства
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/3 на земельный участок
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	отсутствует

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

120 000 ₽

15 000 ₽ за сотку

Реклама alfabank.ru

Бухгалтерия для бизнеса

Банка Подробнее



Показать т
8 960 XXX-...

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на

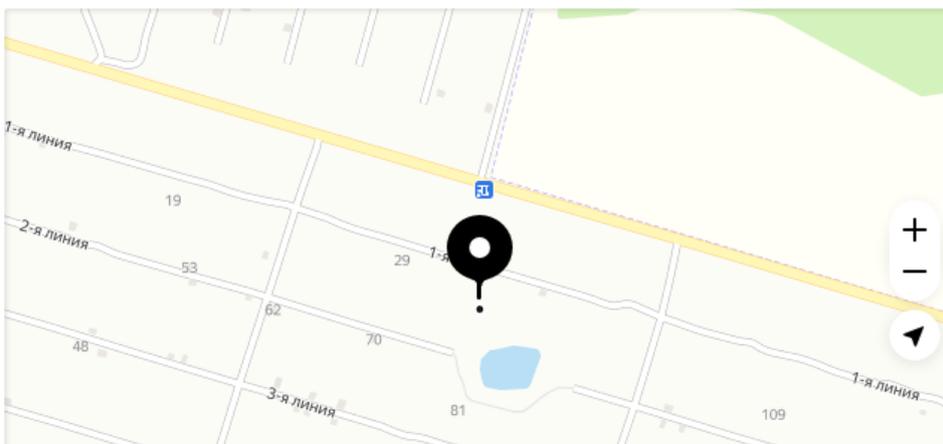
Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Ремонтник, 1-я линия
р-н Правобережный

Скрыть карту ^



120 000 ₽

15 000 ₽ за сотку

Реклама alfabank.ru

Бухгалтерия для бизнеса

Банка Подробнее

Показать т
8 960 XXX-...

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_4230369219

Объект аналог № 2

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

99 999 ₽

12 500 ₽ за сотку

Реклама alfabank.ru

Бухгалтерия для бизн
Банка Подробнее

Показать
8 xxx x

Написать

Спросите у пр

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмот



Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

Липецкая обл., Липецк, СНТ Ремонтник, 5-я линия
р-н Правобережный

Скрыть карту ^



99 999 ₽

12 500 ₽ за сотку

Реклама alfabank.ru

Бухгалтерия для бизнеса о
Банка Подробнее

Показать тел
8 xxx xxx-xx

Написать соо

Спросите у прода

Здравствуйте!

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3632999651

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 земельного участка представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки (земельный участок)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	-	120 000	99 999
<i>Обременения объекта договорами аренды</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
<i>Наличие сервитутов и общественных обременений</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)	-	05 декабря 2024 год	12 декабря 2024 год
Корректировка	-	-	-
Торг	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Ремонтник", линия 5, участок №39	Липецкая обл., Липецк, СНТ Ремонтник, 1-я линия р-н Правобережный	Липецкая обл., Липецк, СНТ Ремонтник, 5-я линия р-н Правобережный
Корректировка	-	-	-
Вид разрешенного использования	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировка	-	-	-
Общая площадь земельного участка, кв. м.	800	800	800
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)		142,50	118,75
Средняя скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)		130,63	
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	800 кв.м * 130,63 рублей = 104 504 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, 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 объектом оценки является земельный участок, 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 земельного участка применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на земельный участок как наиболее соответствующая условиям рынка.

Решение

После введения поправок, стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка определена как среднее значение и составляет 130,63 рублей. Следовательно, стоимость земельного участка составит: 800 кв.м * 130,63 рублей = 104 504 рублей.

Вывод

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Стукаловой Алины Аркадьевны:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на земельный участок, общей площадью 800 кв.м., кадастровый номер 48:20:0210304:381, адрес: Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Ремонтник", линия 5, участок №39. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для садоводства, по состоянию на 13.12.2024 г. составила с учетом округления 35 000 рублей (104 504 рублей * 1/3 = 34 834,67 рублей).

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на земельный участок, общей площадью 800 кв.м., кадастровый номер 48:20:0210304:381, адрес: Липецкая обл, г Липецк, садоводческое некоммерческое товарищество "Ремонтник", линия 5, участок №39. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для садоводства	35 000
ИТОГО		35 000

Финансовый управляющий
Стукаловой Алины Аркадьевны

_____ А.С. Виноградов