

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236022, г. Калининград, А/Я 5714

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

Решение об оценке имущества гражданина Молотилкиной Олеси Николаевны

г. Калининград

«19» марта 2025 г.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 05.03.2024 (опубликовано 06.03.2024) по делу А74-6420/2023 завершена процедура реструктуризации долгов, гр. Молотилкина Олеся Николаевна (ИНН 170104306294, СНИЛС 065-063-980 67, дата рождения: 10.02.1982, место рождения: гор. Кызыл, адрес: 655004, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Итыгина, д. 3, кв. 59) признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утверждена 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 7, оф. 1004).

Объект оценки:

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

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на нежилое здание, кадастровый номер 17:18:0105049:2121, площадь 21.5 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Назначение: нежилое. Количество этажей: 1.

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на земельный участок, кадастровый номер 17:18:0105049:485, площадь 27 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под капитальный гараж.

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.

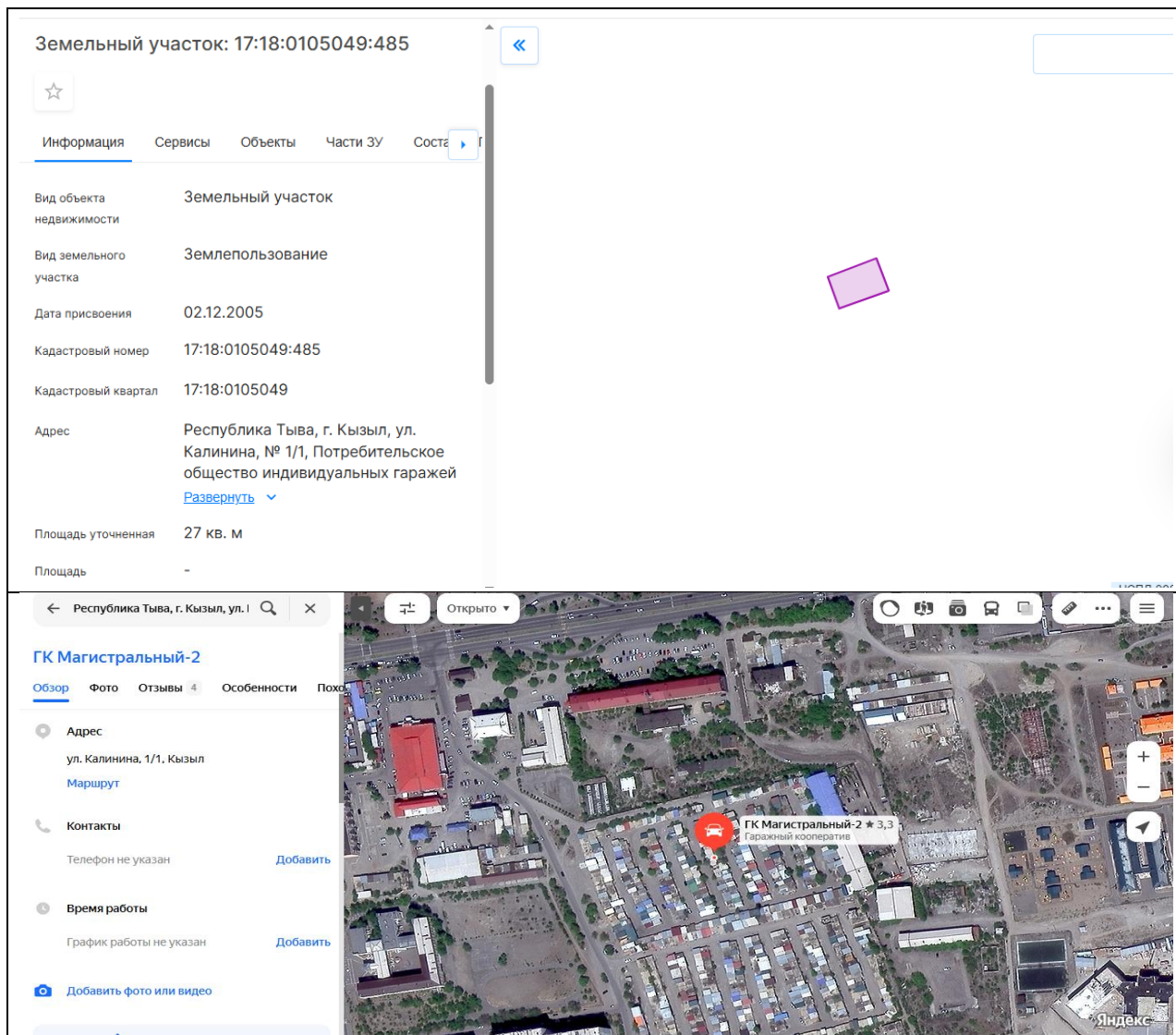
Описание объекта оценки

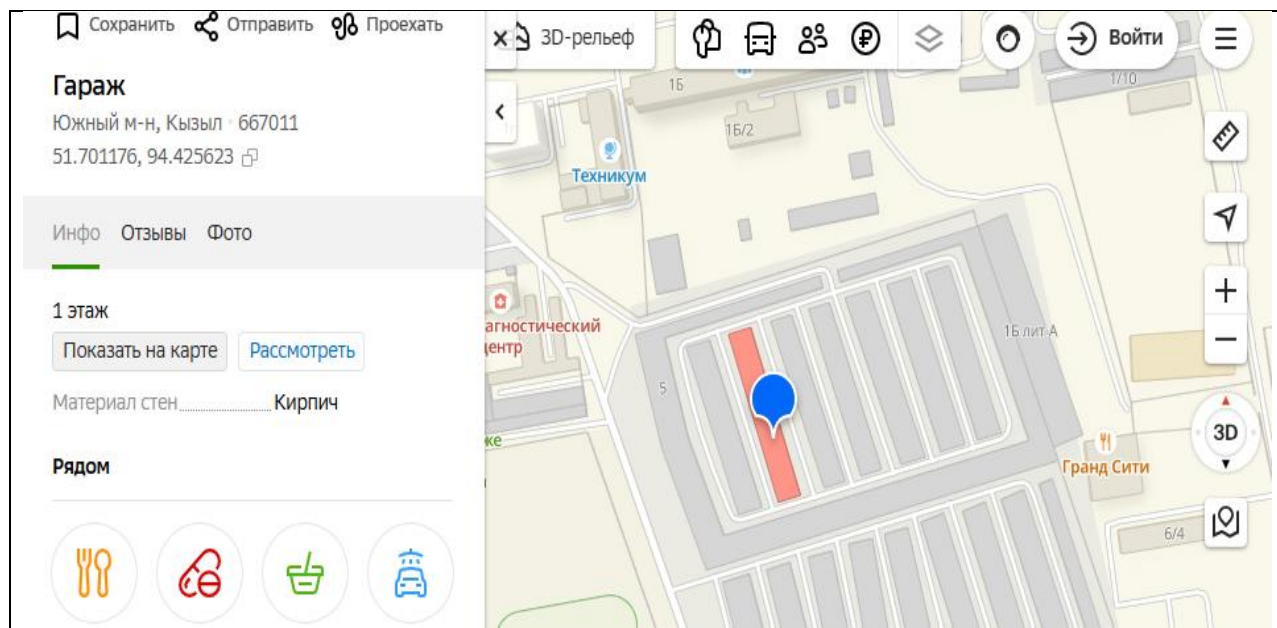
Перечень документов, используемых при проведении оценки:

Решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 05.03.2024 (опубликовано 06.03.2024)
по делу А74-6420/2023;

Средства массовой информации, Интернет-источники.

Область размещения объекта оценки:





Описание объекта оценки:

Объект оценки	<p>- Нежилое здание, кадастровый номер 17:18:0105049:2121, площадь 21.5 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Назначение: нежилое. Количество этажей: 1.</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номер 17:18:0105049:485, площадь 27 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под капитальный гараж</p>
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер долей 1/3 на нежилое здание и 1/3 на земельный участок
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки на земельный участок	отсутствуют

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.	-	690 000	780 000
Обременения объекта договорами аренды	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)		09.03.2025 года	07.03.2025 года
Корректировка	-	0%	0%
Торг	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43	Республика Тыва, Кызыл, ул. Калинина, 1/1 Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2"	Республика Тыва, Кызыл, ул. Калинина, 1/1 Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2"
Корректировка	0%	0%	0%
Корректировка	0%	0%	0%
Физические характеристики	-/-	-/-	-/-
Общая площадь земельного участка, кв.м.	27	30	24
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв.м., руб.	26 362,5	21 850	30 875
Общая площадь нежилого здания, кв.м	21.5	30	24
Скорректированная цена нежилого здания за 1 кв.м., руб.	26 362,5	21 850	30 875
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	27 кв.м.* 26 362,5 рублей = 711 787,50 рублей		
Расчетная стоимость нежилого здания, руб.	21,5 кв.м.* 26 362,5 = 566 793,75 рублей		
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.	(711 787,50 рублей + 566 793,75 рублей)/2= 639 290,63 рублей		

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

Гараж, 30 м²

690 000 ₽

♥ Добавить в избранное

⋮ Сравнить

📌 Добавить заметку



О гараже

Площадь: 30 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Республика Тыва, Кызыл

Скрыть карту ^



Описание

Капитальный гараж с документами в ГСК "Магистральный 2", возле торгового центра "5 звезд" и за Машзаводом, 30м2, на землю и гараж документы оформлены в собственность, освобождена, крыша имеется, центральный ряд, торг возле

Ссылка на объявление:

https://www.avito.ru/kyzyl/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_4527293104?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im9oQUloRnRCejA0N0JOeVMiO32wIalLJgAAAA

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -1,37 тонн CO₂

690 000 ₽

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эковклад: -1,37 тонн CO₂

Подписаться на предложения

Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

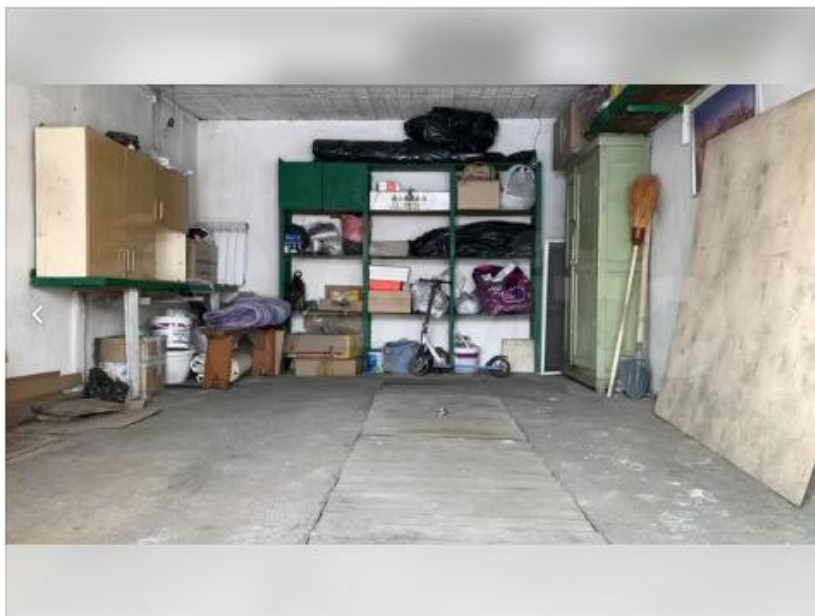
Гараж, 24 м²

780 000 ₽

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

780 000 ₽

Показать тел
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщ
Отвечает в течен

Расположение

Республика Тыва, Кызыл, ул. Калинина, 1/1

Скрыть карту ^



Спросите у прода

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на пр

Описание

Продам гараж в ГК «Магистральный-2».

Гараж и земля в собственности. Документы имеются.

Ссылка на объявление:

https://www.avito.ru/kyzyl/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4234520199?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Im9oQUloRnRCejA0N0JOeVMiO32wIalLJgAAAA

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 нежилое 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. нежилого здания определена как среднее значение и составляет 26 362,50 рублей. Следовательно, стоимость нежилого здания, составит $21,5 \text{ кв.м.} * 26\,362,50 = 566\,793,75$ рублей;

- стоимость 1 кв.м. земельного участка определена как среднее значение и составляет 26 362,50 рублей. Так, стоимость земельного участка, составит $27 \text{ кв.м.} * 26\,362,50 \text{ рублей} = 711\,787,50$ рублей;

Таким образом, стоимость объекта оценки будет составлять, как среднее значение расчетной стоимости земельного участка и нежилого здания $(711\,787,50 \text{ рублей} + 566\,793,75 \text{ рублей}) / 2 = 639\,290,63$ рублей.

Вывод:

Величина рыночной стоимости имущества Молотилкиной Олеси Николаевны:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на нежилое здание, кадастровый номер 17:18:0105049:2121, площадь 21.5 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Назначение: нежилое. Количество этажей: 1.

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на земельный участок, кадастровый номер 17:18:0105049:485, площадь 27 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под

капитальный гараж, по состоянию на 05.02.2025 г. составила с учетом округления 213 000 рублей (639 290,63 рублей *1/3= 213 096,88 рублей).

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Молотилкиной Олеси Николаевны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	<p>- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на нежилое здание, кадастровый номер 17:18:0105049:2121, площадь 21.5 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Назначение: нежилое. Количество этажей: 1.</p> <p>- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на земельный участок, кадастровый номер 17:18:0105049:485, площадь 27 кв.м., адрес: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Калинина, № 1/1, Потребительское общество индивидуальных гаражей "Магистральный-2", гараж №43. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под капитальный гараж</p>	213 000

Финансовый управляющий
Молотилкиной О.Н.

Документ подписан электронной подписью
Виноградов Андрей Сергеевич

4991FE5000020008293A
Срок действия с 04.10.2024 до 04.01.2026
УЦ: ООО "АйтиКом"

Виноградов А.С.