

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 Кременских Вадима Григорьевича

г. Калининград

«13» января 2025 г.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 02.03.2023 по делу №А27-15965/2022 прекращена процедура реструктуризации долгов, гр. Кременских Вадим Григорьевич (ИНН 420512710470, СНИЛС 114-117-462 09, 05.01.1964 г.р., место рождения гор. Кемерово, адрес регистрации: г. Кемерово ул. Державина, д. 1/Г) признан банкротом, введена процедура реализации имущества.

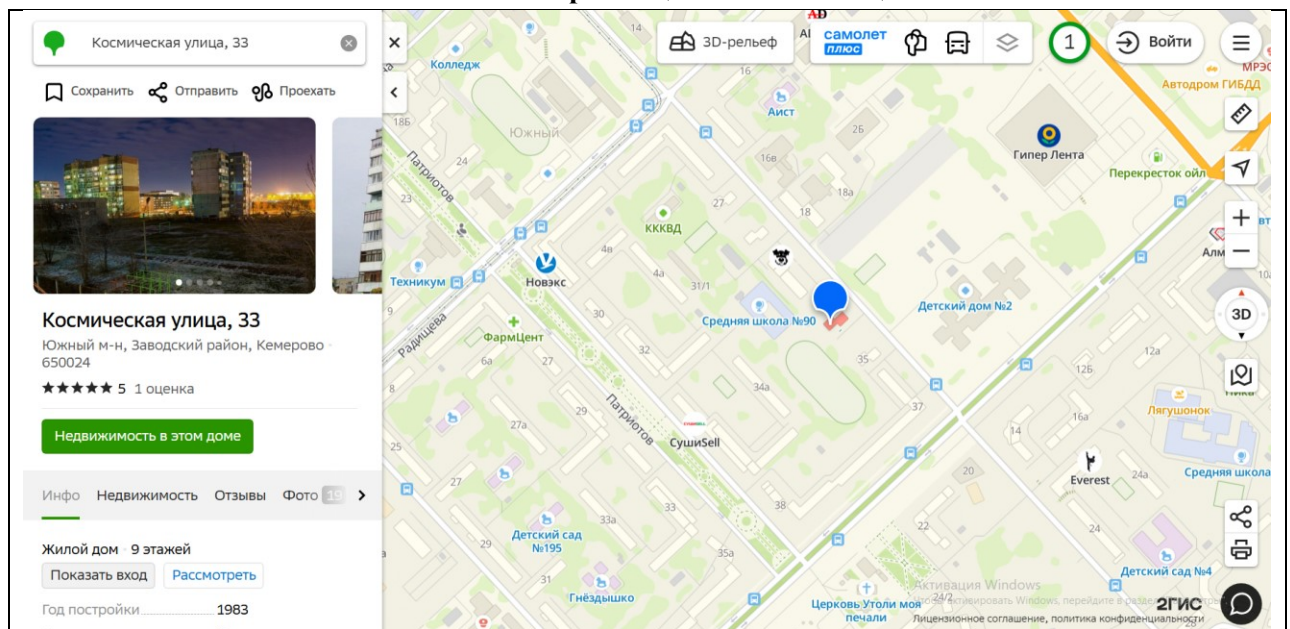
Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союз СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

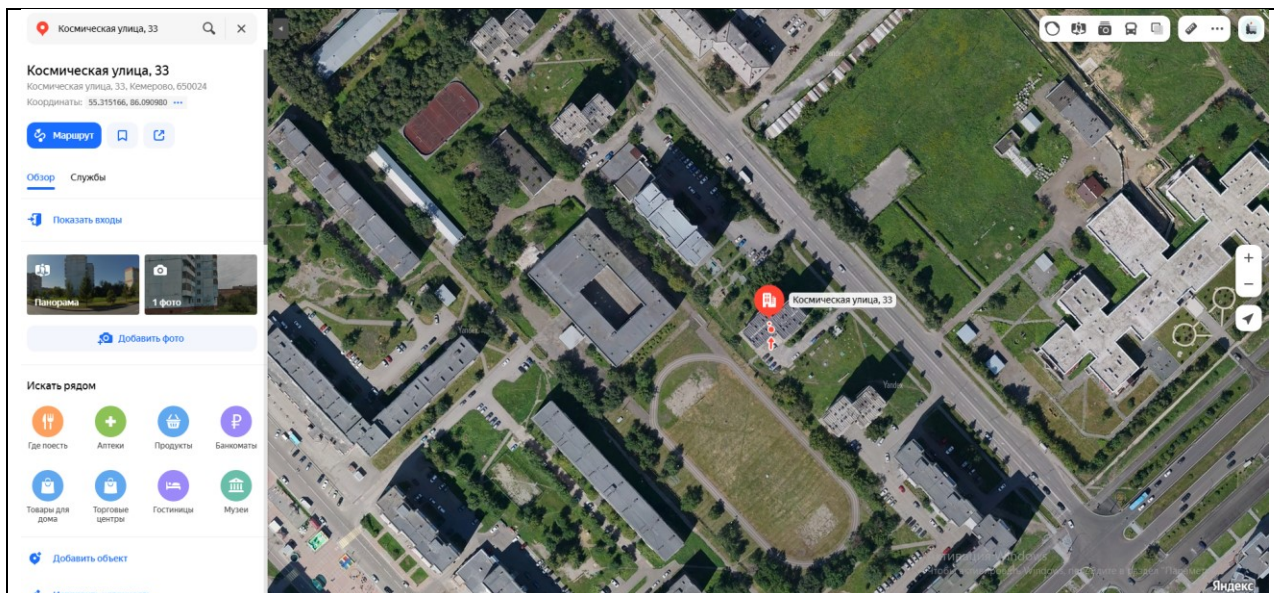
Объект оценки:

В ходе процедуры банкротства по состоянию на 14.11.2024 года финансовым управляющим выявлено следующее имущество должника, принадлежащее ему на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое помещение, кадастровый номер 42:24:0101030:5549, площадь 36.5 кв.м., адрес: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Космическая, д. 33, кв. 61. Назначение: Жилое. Этаж: 8.

Область размещения объекта оценки:





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 Кемеровской области от 02.03.2023 по делу №А27-15965/2022;

Средства массовой информации, Интернет-источники.

Объект оценки	Жилое помещение, кадастровый номер 42:24:0101030:5549, площадь 36.5 кв.м., адрес: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Космическая, д. 33, кв. 61. Назначение: Жилое. Этаж: 8
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое помещение
Особые сведения:	отсутствует

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.	-	3 990 000	3 050 000
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		07 ноября 2024	18 октября 2024
Корректировка	-	0%	0%
Торг	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Космическая, д. 33, кв. 61	Кемеровская обл., Кемеровский г.о., Кемерово, Космическая ул., 35 р-н Заводский	Кемеровская обл., Кемеровский г.о., Кемерово, Космическая ул., 35 р-н Заводский
Корректировка	0%	0%	0%
Корректировка	0%	0%	0%
Физические характеристики	-/-	-/-	-/-
Общая площадь жилого помещения, кв.м	36,5	36	28
Скорректированная цена жилого помещения за 1 кв.м., руб.	104 386,91	105 291,67	103 482,14
Расчетная стоимость жилого помещения, руб.	36,5 кв.м.* 104 386,91= 3 810 122,22 рублей		

1-к. квартира, 36 м², 3/9 эт.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

3 990 000 ₽

110 833 ₽ за м²

В ипотеку от 56 571 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать тел
8 961 XXX-XX-

Написать сообщ
Отвечает в течен

Рассчитать ип

Спросите у прода

Здравствуйте!

А есть планировка?

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 36 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 18 м²

Этаж: 3 из 9

Балкон или лоджия: балкон, лоджия

Дополнительно: гардеробная

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

3 990 000 ₽

110 833 ₽ за м²

В ипотеку от 56 571 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телеф
8 961 XXX-XX-XX

Написать сообщ
Отвечает в течение

Рассчитать ипот

Спросите у продавц

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё

Торг уместен?

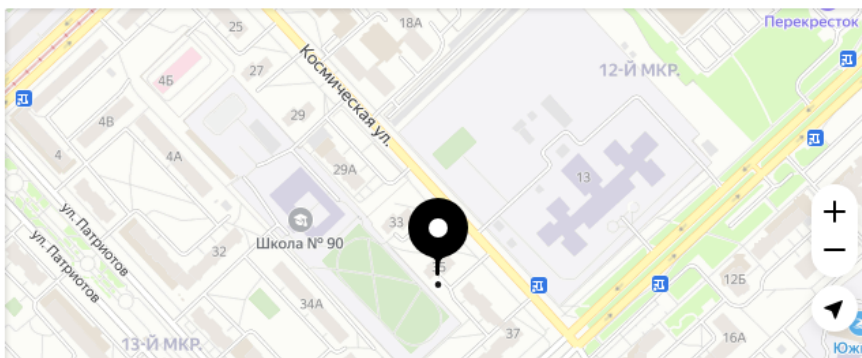
Когда можно посмотреть?

Расположение

Кемеровская обл., Кемеровский г.о., Кемерово, Космическая ул.,
35

р-н Заводский

[Скрыть карту ^](#)



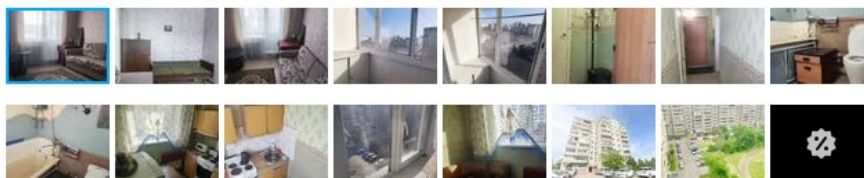
Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/kemerovo/kvartiry/1-k._kvartira_36_m_39_et._4433835250

1-к. квартира, 28 м², 9/9 эт.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 28 м²

Площадь кухни: 7 м²

Жилая площадь: 14 м²

Этаж: 9 из 9

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, спальные места

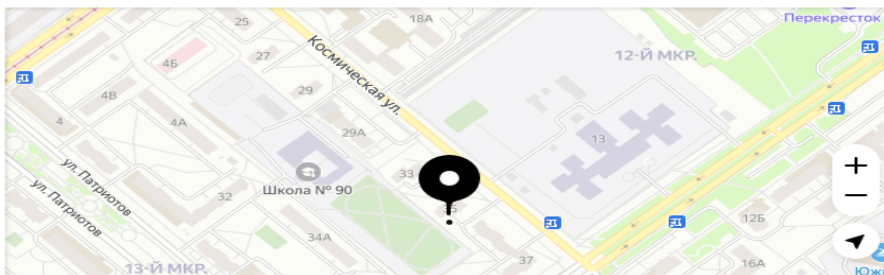
Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Кемеровская обл., Кемеровский г.о., Кемерово, Космическая ул., 35
р-н Заводский

Скрыть карту ^



Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/kemerovo/kvartiry/1-k._kvartira_28_m_99_et._4507318147

3 050 000 ₽

108 929 ₽ за м²

В ипотеку от 43 243 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать тел

8 901 XXX-XX-XX

Написать сообщ

Отвечает за несколько

Рассчитать ип

Спросите у продав

Здравствуйте!

А есть планировка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

3 050 000 ₽

108 929 ₽ за м²

В ипотеку от 43 243 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать теле

8 901 XXX-XX-XX

3 050 000 ₽

108 929 ₽ за м²

В ипотеку от 43 243 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать тел

8 901 XXX-XX-XX

Написать сообщ

Отвечает за несколько

Рассчитать ип

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 помещение, 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.

После введения поправок,

- стоимость 1 кв.м. жилого помещения определена как среднее значение и составляет 104 386,91 рублей. Следовательно, стоимость жилого помещения, составит (36,5 кв.м.* 104 386,91= 3 810 122,22 рублей);

Вывод:

Величина рыночной стоимости имущества Кременских Вадима Григорьевича:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое помещение, кадастровый номер 42:24:0101030:5549, площадь 36.5 кв.м., адрес: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Космическая, д. 33, кв. 61. Назначение: Жилое. Этаж: 8, по состоянию на 14.11.2024 г. составила с учетом округления 952 000 рублей (3 810 122,22 рублей * 1/4= 952 530,56 рублей).

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Кременских Вадима Григорьевича:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/4 на жилое помещение, кадастровый номер 42:24:0101030:5549, площадь 36.5 кв.м., адрес: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Космическая, д. 33, кв. 61. Назначение: Жилое. Этаж: 8	952 000

Финансовый управляющий
Кременских В.Г

Виноградов А.С.