

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 7

Контактная информация: arbitr.bankrot.torgi@gmail.com

**Решение об оценке имущества гражданина
Мазур Игоря Владимировича**

г. Калининград

«24» мая 2024 г.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.03.2025 (опубликовано 11.03.2025) по делу А56-3976/2025 гр. Мазур Игорь Владимирович (ИНН 780106363702, СНИЛС 022-754-056 28, 12.12.1970 г.р., место рождения - г. Ленинград, адрес: 199397, Санкт-Петербург, ул. Наличная, д.49-322) признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества сроком на 6 мес.

Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза «СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, 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 ему на праве совместной собственности с бывшим супругом Ситниковой Жанной Анатольевной 26.07.1969 г.р., которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- Легковой автомобиль ВАЗ 21101 (LADA 110), VIN: ХТА21101060980132, номер кузова (кабины): 0980132, 2006 г.в., цвет кузова (кабины): серебристо- бежевый, рабочий объем (см³): 1596, Мощность 59 кВт, государственный регистрационный знак М078НН98.

Цель оценки: 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)».

Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

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.

При проведении оценки использовался сравнительный подход.

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.

Перечень документов и сведений, используемых при проведении оценки:

Решение Арбитражного суда Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.03.2025 по делу А56-3976/2025;

Материалы осмотра объекта;

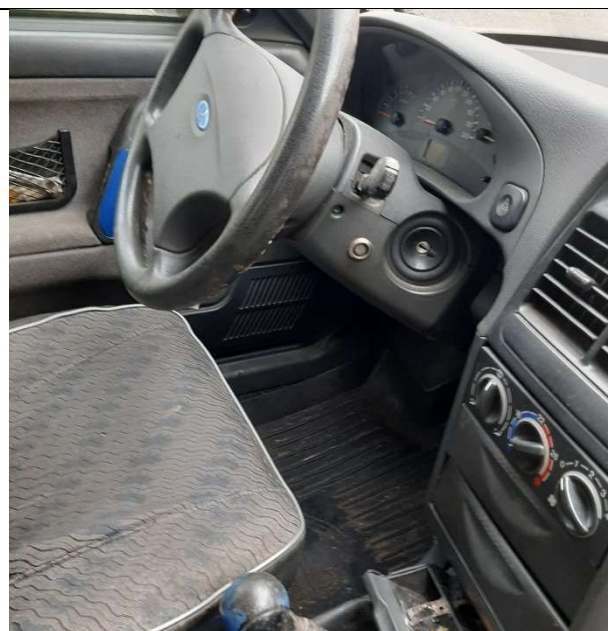
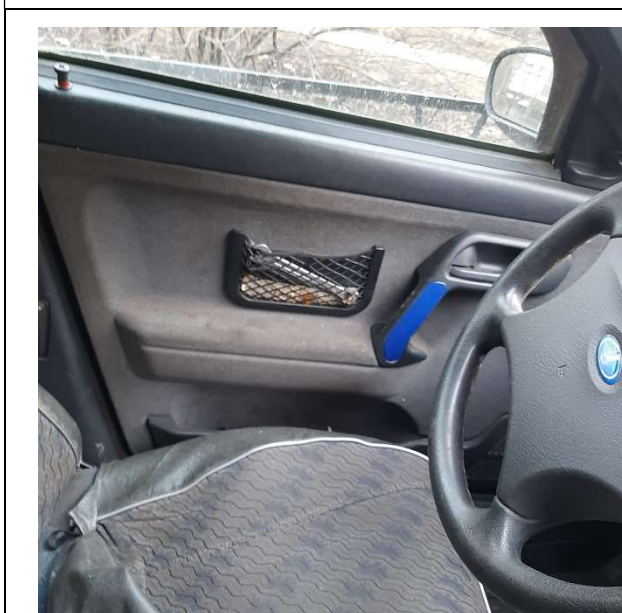
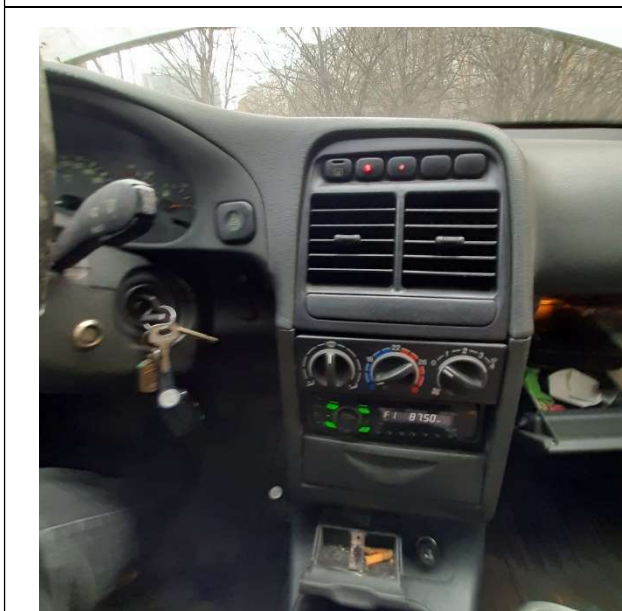
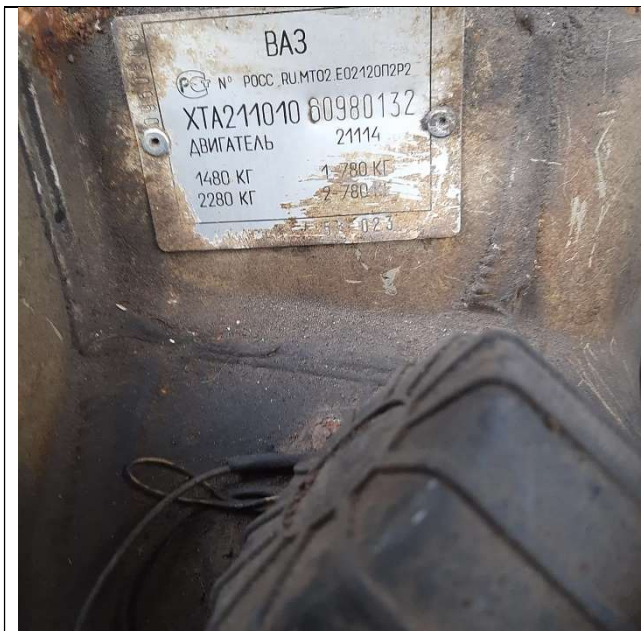
Фотографии объекта;

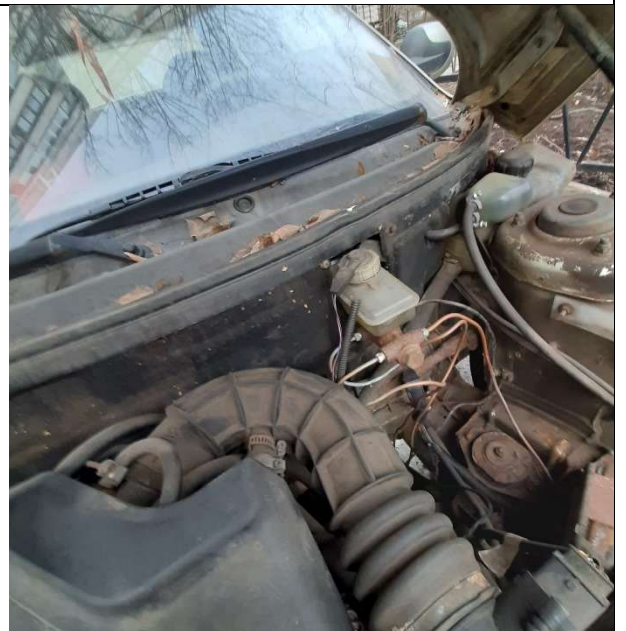
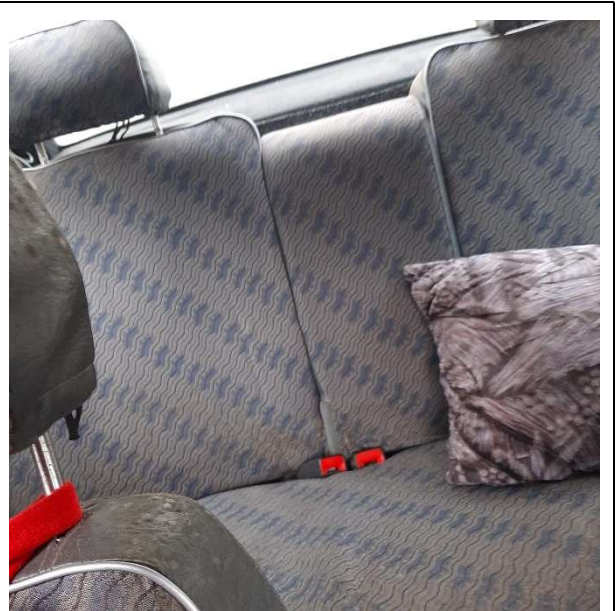
Средства массовой информации, интернет-источники.

Описание объекта оценки

Легковой автомобиль ВАЗ 21101 (LADA 110), VIN: ХТА21101060980132, номер кузова (кабины): 0980132, 2006 г.в., цвет кузова (кабины): серебристо- бежевый, рабочий объем (см³): 1596, Мощность 59 кВт, государственный регистрационный знак М078НН98







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 финансовый управляющий принял решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

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.

Учитывая специфику объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не применять затратный подход при определении стоимости объекта оценки.

Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. В процессе сравнения в цены аналогов вводятся корректировки, учитывающие различия между объектами. Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности. Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах транспортных средств. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с ТС, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

изучение рынка и выбор сделок с транспортными средствами, сопоставимыми с оцениваемым ТС;

определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого ТС с объектами-аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого ТС;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого ТС;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого ТС;

расчет рыночной стоимости ТС путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с ТС. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

Техническое и внешнее состояние ТС;

Комплектация ТС.

Ввиду того, что финансовым управляющим определен низкий уровень спроса на оцениваемое транспортное средство, для сравнения были взяты аналоги, продаваемые по «низу» рынка, находящиеся в схожем или лучшем техническом и внешнем состоянии.

Таким образом, финансовым управляющим **принято решение о применении сравнительного 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 объекты, максимально приближенные по техническому состоянию и комплектации к объекту 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.

По мнению финансового управляющего автомобиль находится в удовлетворительном техническом состоянии. Комплектация транспортного средства, его общее техническое и внешнее состояние влияет на уровень его спроса в сторону уменьшения, по сравнению с аналогичными предложениями на рынке подержанных авто Санкт-Петербурга, Ленинградской области и ближайших регионов.

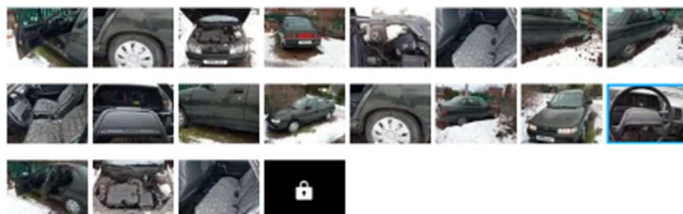
Объект-аналог № 1

ВАЗ (LADA) 2110 1.6 MT, 2006, 64 000 км 260 000 ₽

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пришлите видео?

Характеристики

Год выпуска: 2006

Поколение: I (1995–2014)

Пробег: 64 000 км

История пробега: [Проверить в Автотеке](#)

ПТС: Оригинал

Владельцев по ПТС: 1

Состояние: Не битый

Модификация: 1.6 MT (89 л.с.)

Объём двигателя: 1.6 л

[Все характеристики](#)

Тип двигателя: Бензин

Коробка передач: Механика

Привод: Передний

Комплектация: Базовая

Тип кузова: Седан

Цвет: Зелёный

Руль: Левый

VIN или номер кузова: ХТА2*****

Обмен: Не интересует

Ссылка на объявление:

https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/avtomobili/vaz_lada_2110_1.6_mt_2006_64_000_km_4805949373?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjUjhuYVE5azVLZlJLTlI0Ij9ecD8cD8AAAA

★ Продажа Лада 2110, 2006 год в Санкт-Петербурге



155 000 Р хорошая цена ✓

В кредит от 3 679 Р в месяц

Двигатель	бензин, 1.6 л
Мощность	80 л.с., налог
Коробка передач	механика
Привод	передний
Руль	левый
Поколение	1 поколение
Комплектация	1.6i MT 21101

Отзывы владельцев Лада 2110

Тест-драйвы Лада 2110

Технические характеристики Лада 2110

Запчасти на Лада 2110 в Санкт-Петербурге

Отчет по VIN-коду
ХТА*****

- ⚠ Год не совпадает с ПТС
- ✓ 5 записей о регистрации
- ⚠ Не стоит на учете в ГИБДД
- ✓ Не был во владении у юр. лица
- ✓ Последний период владения больше 6 месяцев
- ✓ Не числится в розыске
- ✓ Ограничений не обнаружено

Мнения владельцев Лада 2110

Плюсы Минусы Поломки

- низкая стоимость обслуж... 680
- надежный 674
- экономичный 622
- комфортный 299
- сохраняет тепло 283
- неприхотливый 279

Развернуть все фото ▾

★ Добавить в избранное

🗨 Пожаловаться на это объявление

Ссылка на объявление: <https://auto.drom.ru/spb/lada/2110/636661893.html>

Условия продажи объекта оценки и аналога разнятся. Продажа объекта оценки в рамках процедуры реализации имущества гражданина, признанного банкротом, влияет на уровень спроса в сторону уменьшения ввиду того, что потенциальный покупатель такого имущества в большинстве случаев не осведомлен о безопасности совершаемой сделки. Так же отталкивающим фактором является финансовое состояние должника-собственника, что вызывает опасения потенциального покупателя о возможности наличия ограничительных мер.

Для определения уровня конкурентоспособности двух сравниваемых объектов финансовым управляющим - цена объекта оценки и аналога корректировалась по техническому и внешнему состоянию, уровню комплектации. В цены предложений объектов-аналогов вносится понижающая поправка на торг. Для определения величины скидки на «торг» использованы данные Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». В соответствии с данным справочником диапазон расширенного интервала скидки на торг для группы «транспорт и спецтехника общего применения» составляет 8,9-10,3%. В рамках настоящей оценки, величина скидки на торг принята в размере среднего значения диапазона – «-10 %».

Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии (износ 40-60 %). Исходя из представленных данных и фотографий, объекты-аналоги находятся в аналогичном техническом состоянии.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества представлен в таблице.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	-	155 000	260 000
Имущественные права	Совместная собственность	Индивидуальная	Индивидуальная
Корректировка	-		-
Условия продажи (дата продажи)	-	Апрель 2025	Апрель 2025
Корректировка	-		-
Торг	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-10%	-10%
Физические характеристики (степень износа, комплектация)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Величина физического износа, %	-	-	-
Корректировка	-	0%	-10%
Скорректированная цена предложения	-	139 500	208 000
Рыночная стоимость оцениваемого имущества	173 750		

Таким образом, усредненной стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности является цена (округленно) 173 750 рублей $(139\,500 + 208\,000)/2 = 173\,750$ рублей.

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Мазур Игоря Владимировича:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Легковой автомобиль ВАЗ 21101 (LADA 110), VIN: ХТА21101060980132, номер кузова (кабины): 0980132, 2006 г.в., цвет кузова (кабины): серебристо- бежевый, рабочий объем (см³): 1596, Мощность 59 кВт, государственный регистрационный знак М078НН98.	173 750

Финансовый управляющий
Мазур Игоря Владимировича

Виноградов А.С.