

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  
Титовой Лидии Александровны**

г. Калининград

«06» ноября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Смоленской области от 12.08.2025 (опубликовано 13.08.2025) по делу А62-5781/2025 гр. Титова Лидия Александровна (ИНН 672207891020, СНИЛС 148-435-901 83, 28.12.1989 г.р., место рождения - г. Вязьма, адрес: 215110, Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Полины Осипенко, д.24, кв. 2) признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества.

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). 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:**

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

**- Земельный участок с кадастровым номером: 67:02:0040401:45 площадью 714 +/- 19 кв.м. и нежилое здание с кадастровым номером: 67:02:0040401:150 площадью 27.1 кв.м., расположенные по адресу: Смоленская обл, Вяземский рон, Андрейковское с/п.ур.Ямское, СНТ "Строитель" массив-4, участок №8.**

**Цель и задача оценки:**

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества.

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 настоящем решении.

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

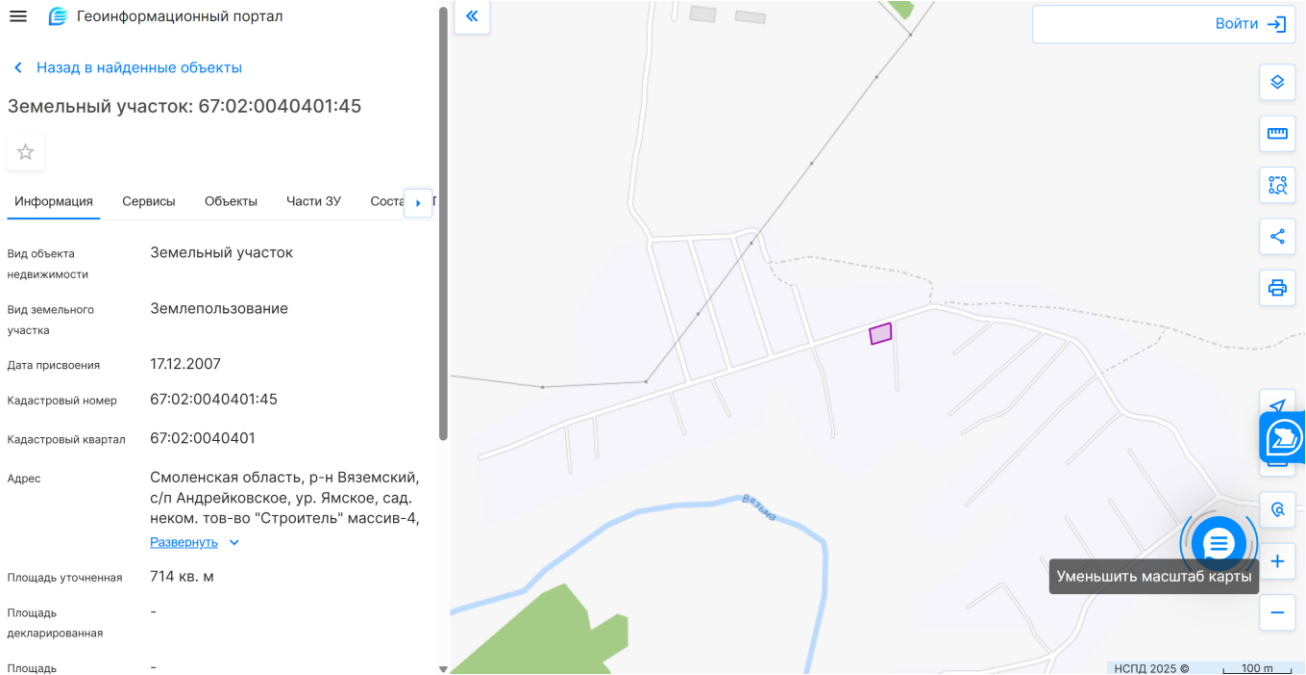
Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

**Перечень документов, используемых при проведении оценки:**

- Средства массовой информации, Интернет-источники;
- Решение Арбитражного суда Смоленской области от 12.08.2025 (опубликовано 13.08.2025) по делу А62-5781/2025;
- выписки из ЕГРН

## Область размещения объекта оценки:



**СНТ Строитель-4**

СНТ Строитель-4, Вяземский муниципальный округ, Смоленская область  
 Координаты: 55.211620, 34.218213

5°C

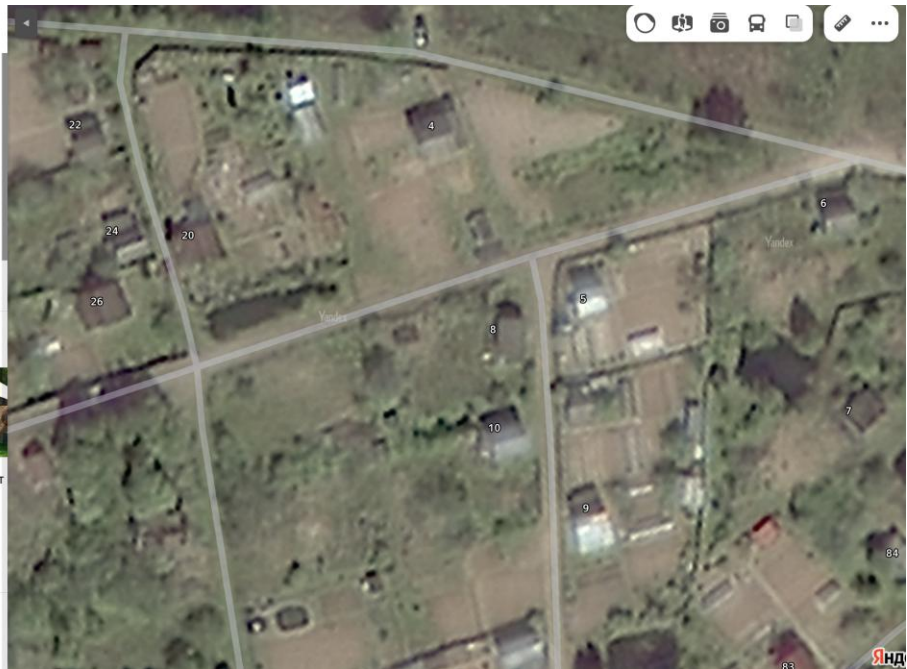
[Маршрут](#) [Обзор](#) [Чем заняться](#) [Где поесть](#)

**Чем заняться**

- Русский лапоть ★ 5,0
- Церковь Рождества Христова ★ 4,7
- Остановка-зонт ★ 4,8

[Показать ещё](#)

**Где поесть**



### Описание Объекта оценки:

Объект оценки	-Земельный участок с кадастровым номером: 67:02:0040401:45 - Нежилое здание с кадастровым номером: 67:02:0040401:150 расположенные по адресу: Смоленская обл, Вяземский рон, Андрейковское с/п,ур.Ямское, СНТ "Строитель" массив-4, участок №8.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности, номер государственной регистрации:  67:02:0040401:45-67/217/2019-4 от 12.08.2019 Договор купли-продажи, заключенный в г. Вязьма Смоленской области, выдан 01.08.2019 (участок)  67:02:0040401:150-67/217/2019-5 от 12.08.2019, Договор купли-продажи, заключенный в г. Вязьма Смоленской области, выдан 01.08.2019 (здание)
Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки	Обременения в виде запрещения регистрации: № 67:02:0040401:45-67/059/2025-7, 67:02:0040401:45-67/059/2025-5 (участок) № 67:02:0040401:150-67/059/2025-8, 67:02:0040401:150-67/059/2025-6 (здание)

## Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

180 000 ₽

30 000 ₽ за сотку



Позвонить через Авито

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана

Частное лицо

На Авито с 2021 года



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

### Расположение

## Описание

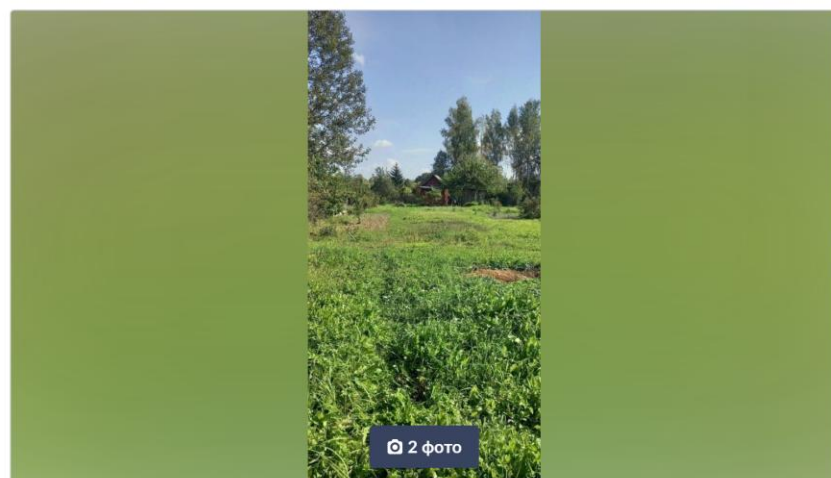
Земельный участок, 6 соток. Торг уместен.

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/vyazma/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7417321939?context=H4sIAAA\\_AAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzS1hUQTNISmJVQW5qd1Z4Ijt931uFVD8AAAA](https://www.avito.ru/vyazma/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7417321939?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzS1hUQTNISmJVQW5qd1Z4Ijt931uFVD8AAAA)

## Продается участок, 8 сот.

Смоленская область, Вяземский район, Вязьма-Брянское с/пос, Восход-2 садовое товарищество [На карте](#)



200 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 194 000 ₽



Цена за сотку ..... 25 000 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
ID 112955889

**циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 20,7%](#)

Продается участок земли 8 соток (возможно под строительство дачи, дома) Снт Восход-2 (район Вязьма-Брянская).

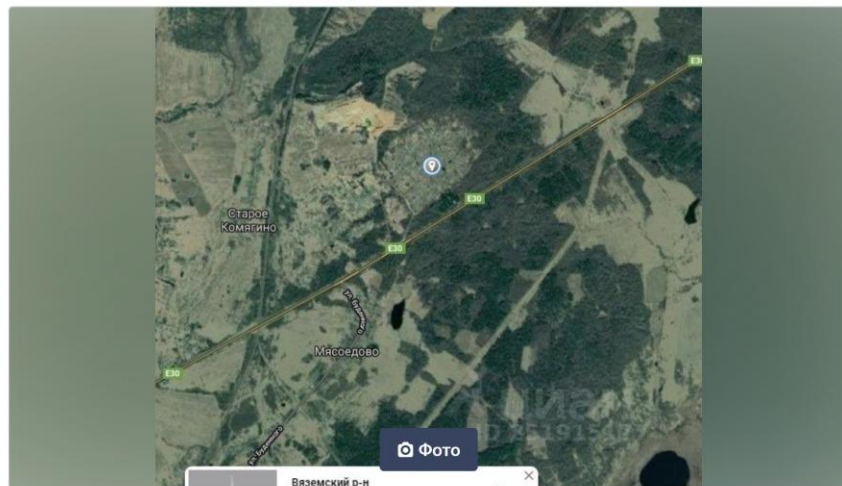
На территории домик для хранения инвентаря, водоём(прудик), ягодные кусты. Есть электричество. Соседи отличные. Расположение участка хорошее. Рядом березовая рощица и небольшое озеро.

Ссылка на объявление: <https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/298140857/>

## Продается участок, 6 сот.

Смоленская область, Вяземский район, Комягино деревня [На карте](#)

     [Пожаловаться](#)



[Открыть сайт](#)

100 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000 ₽ 

Цена за сотку ..... 16 667 ₽/со

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
ID 69362688

 **циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 20,7%**

Участок 6 соток. Минское шоссе, 200 км. 1,5 км от шоссе. Рядом два больших пруда, лес, озера. Соседи проживают круглогодично. Магазин, остановка автобуса. Пешком до электрички из Москвы 3 км (станция Комягино). Можно доехать автобусом Москва-Вязьма.

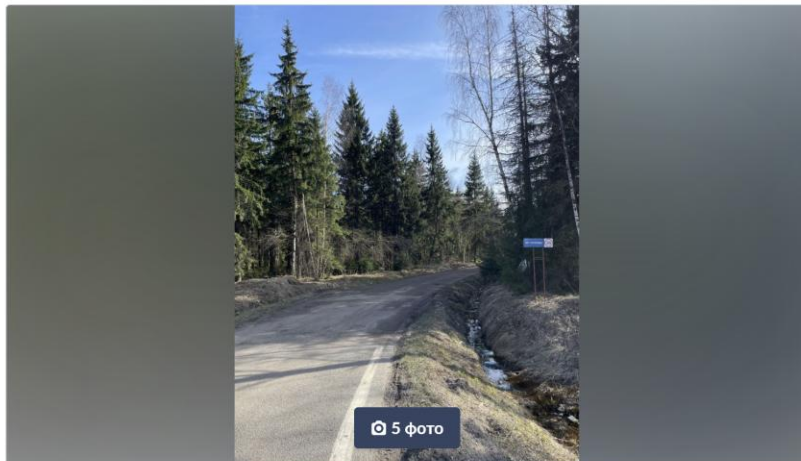
Ссылка на объявление: <https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/251915177/>

Только на Циан Проверено в Росреестре

## Продается 2-этажный дом, 20 м<sup>2</sup>

Смоленская область, Гагаринский муниципальный округ, Строитель СТ [На карте](#)

Пожаловаться



160 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 155 200 ₽

Цена за метр 8 000 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 110557847

циан.иг

Один запрос в 8 б...  
10 минут на предв...  
Ставки от 20,7

Ножницы  
Снимок экрана скопирован в буфер обмена  
Автоматически сохраняются в папке снимков  
экрана.

Разметка и общий доступ

Я собственник. Документы все на меня. Межевание сделано! Границы участка(колышки) в натуре вынесены. Отличный солнечный (целый день) участок. Хорошие соседи и по улице и со всех сторон. Вся дорога от трассы М1 и вся улица в снт отсыпана крошкой. Крепкая, укатанная, устоявшаяся. В снт 2 вида подключения к электроэнергии ( своя СНТшная и МРСКовская). Домик требует или ремонта и продолжения эксплуатации или сноса! Цена символическая грубо говоря за участок. В снт есть автобусная остановка, сезонно ходит автобус. Подъезд круглый год, зимой чистится, многие в снт живут постоянно. От Москвы 150 км по трассе м1.

Осмотреть можно самим по координатам участка для навигатора или других карт 55.496264 35.046626.

[Свернуть](#)

Ссылка на объявление: <https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/316521075/>

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

## Дача 28 м<sup>2</sup> на участке 15 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

### 300 000 ₽

10 714 ₽ за м<sup>2</sup>

🏠 История цены



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мария

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Документы проверены

Эковклад: -186 кг CO<sub>2</sub>



108 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### О лаче

## Описание

🏠 Продам дачу/ дом с участком земли в 15 соток. Участок ровный, сухой, последний год не использовался.

✅ Возможна прописка ✅

В доме есть небольшая печь, свет, газ- плита с баллоном, вода в трубах по границе участка, на самом участке вода близко, можно сделать скважину/ колодец.

На участке по периметру- плодовые деревья и кустарники, рядом круглогодично живут соседи. Дорога грунтовая хорошая, подъезд круглый год.

👍 Хороший вариант для постройки дома/ коттеджа и проживания рядом с природой.

Старый домик может пригодиться для временного проживания или хранения необходимого инвентаря.

✅ В шаговой доступности ж/ д вокзал, остановка автобуса, магазины, 5- ка, пункты выдачи OZON, WB ,школа, детский сад- есть вся необходимая инфраструктура, т.к. рядом бывший военный городок.

🌲 Летом можно ходить купаться на речку ( Березина) и по грибы/ягоды - рядом лес и березовая роща.

✅ 1 взрослый собственник - Я.

✅ документы в порядке, сразу выход на сделку.

✅ Возможна любая форма оплаты.

! Агентствам звонить/ писать ТОЛЬКО по конкретным запросам, просто так показывать не смогу, т.к. ехать от Смоленска- 50 км.

! По всем вопросам- пишите в сообщения Авито.

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/gusino/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_28\\_m\\_na\\_uchastke\\_15\\_sot.7354790939?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlTGFGd0JpUVIyMVpaQnREljt961C2jD8AAAA](https://www.avito.ru/gusino/doma_dachi_kottedzhi/dacha_28_m_na_uchastke_15_sot.7354790939?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlTGFGd0JpUVIyMVpaQnREljt961C2jD8AAAA)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



150 000 ₽

5 357 ₽ за м²

История цены

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Dis Zikriddini  
Частное лицо  
На Авито с 2023 года



Подписаться на продавца

### О доме

Количество комнат: 1	Материал стен: бревно
Площадь дома: 28 м²	Коммуникации: электричество
Площадь участка: 31 сот.	Ремонт: требует ремонта
Этажей в доме: 1	Электричество: есть
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Расстояние до центра города: 3 км

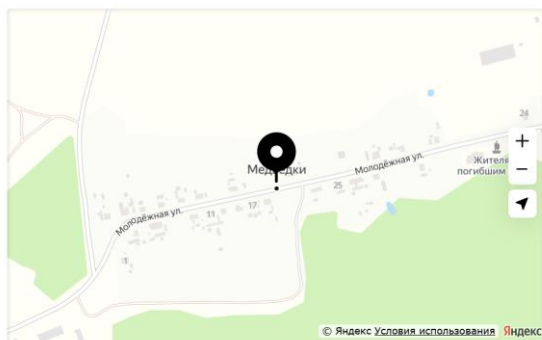
### О доме

Количество комнат: 1	Материал стен: бревно
Площадь дома: 28 м²	Коммуникации: электричество
Площадь участка: 31 сот.	Ремонт: требует ремонта
Этажей в доме: 1	Электричество: есть
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Расстояние до центра города: 3 км

### Расположение

Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ, д. Медведки, Молодёжная ул.

[Скрыть карту](#)



### Описание

Все вопросы по телефону Прописаться можно

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/demidov/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_28\\_m\\_na\\_uchastke\\_31\\_sot.\\_7416197671?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1TGFGd0JpUVIyMVpaQnREljt961C2jD8AAAA](https://www.avito.ru/demidov/doma_dachi_kottedzhi/dom_28_m_na_uchastke_31_sot._7416197671?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1TGFGd0JpUVIyMVpaQnREljt961C2jD8AAAA)

## **Описание процесса оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. 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:

1. Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. 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 (Циан, Авито).

Кроме того, Финансовый управляющий, при анализе аналогичных объектов, отталкивался от показателей, отражаемых в выписке ЕГРН по Объекту оценки (квадратура, местоположение, кадастровая стоимость, материал наружных стен и др.)

Так как на торги будет выставлен единый лот, содержащий, по сути, два объекта недвижимости, сравнение объектов-аналогов будет производиться отдельно по земельному участку и нежилому зданию.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи/предложения, руб.	-	180 000	200 000	100 000
Цена за сотку	-	30 000	25 000	16 667
Обременения объекта договорами аренды	Отсутствуют	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно
Наличие сервитутов и общественных обременений	Отсутствуют	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно
Имущественные права	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	-	Ноябрь 2025	Июль 2025	Июль 2025
Торг	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-10%	-10%	-10%
Местоположение	Смоленская обл, Вяземский рон, Андрейковское с/п,ур.Ямское, СНТ "Строитель" массив-4, участок №8.нежилое	Смоленская обл., Вяземский муниципальный округ, СНТ Земледелец	Смоленская область, Вяземский район, Вязьма-Брянское с/пос, Восход-2	Смоленская область, Вяземский район, Комягино.
Корректировка	-	-5%	-5%	-5%
Цена за сотку после применения корректировок		25 500	21 250	14 167
Вид разрешённого использования	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства	Для садоводства
Средняя цена за сотку	$(25\ 500 + 21\ 250 + 14\ 167) / 3 = 20\ 306$ (с округлением до целых)			
Расчетная стоимость Объекта оценки, руб.	$20\ 306 * 7,1 \text{ кв.м} = 144\ 173$ (с округлением до целых)			

Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Цена продажи/предложения, руб.	-	160 000	300 000	150 000
Цена за 1 кв. м.	-	8 000	10 714	5 357
Обременения объекта договорами аренды	Отсутствуют	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно
Наличие сервитутов и общественных обременений	Отсутствуют	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно
Имущественные права	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	-	Май 2025	Октябрь 2025	Октябрь 2025
Торг	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-10%	-10%	-10%
Местоположение	Смоленская обл, Вяземский рон, Андрейковское с/п,ур.Ямское, СНТ "Строитель" массив-4, участок №8.	Смоленская обл., Демидовский муниципальный округ, д. Медведки, Молодёжная ул.	Смоленская обл., Краснинский муниципальный округ, д. Гусино, Интернациональная ул., 34	Смоленская область, Гагаринский муниципальный округ, Строитель СТ
Назначение	нежилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	-	-10%	-10%	-10%
Цена за 1 кв. м. после применения корректировок		6 400	8 571	4 285
Средняя цена за сотку	$(6\ 400 + 8\ 571 + 4\ 285) / 3 = 6\ 419$ (с округлением до целых)			
Расчетная стоимость Объекта оценки, руб.	$6\ 419 * 27,1 \text{ кв.м} = 173\ 955$ (с округлением до целых)			

### 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 затратный 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.

С учетом отсутствия сведений о состоянии объектов оценки по сравнению с аналогичными ему, применены корректировки на земельный участок (предложение, местоположение) и нежилого здания (предложение, местоположение, назначение), во избежание необоснованного завышения стоимости объектов оценки и повышения уровня их ликвидности на торгах в процедуре банкротстве.


В совокупности стоимость Лота составляет  $144\,173 + 173\,955 = 318\,128$ . С учетом округления в большую сторону - 320 000 рублей.

### Вывод:

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Титовой Лидии Александровны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Земельный участок с кадастровым номером: 67:02:0040401:45 площадью 714 +/- 19 кв.м. и нежилое здание с кадастровым номером: 67:02:0040401:150 площадью 27.1 кв.м., расположенные по адресу: Смоленская обл, Вяземский рон, Андрейковское с/п,ур.Ямское, СНТ "Строитель" массив-4, участок №8.	320 000

Финансовый управляющий  
Титовой Л.А.

  
А. С. Виноградов