

Финансовый управляющий Абаниной Алины Тимофеевны

Кузин Александр Викторович

Адрес для направления корреспонденции: 600025, Владимирская область, г. Владимир,
ул. Девическая, 15Б, оф. 20

Адрес регистрации должника: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, д. 33,
кв.3

ИНН Должника: 343521771650, **СНИЛС должника:** 168-908-559 31

Процедура: Реализация имущества Арбитражный суд Волгоградской области

Дело: № А12-5083/2025; **Решение:** 06.05.2025

**Оценка 2/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в 2-х
комнатной квартире, кад. № 34:35:030111:2716, общей площадью 43.9 кв. м.,
расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Карла
Маркса, д. 21, кв. 8**

город Владимир, Российская Федерация

31 октября 2025 года

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 06.05.2025 г. по делу № А12-5083/2025 Абанина Алина Тимофеевна (дата рождения: 26.01.2003, место рождения: г. Волжский, Волгоградская область, СНИЛС 168-908-559 31, ИНН 343521771650, регистрация по месту жительства: Волгоградская область, г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, д. 33, кв.3, паспорт 1824 081550, выдан ГУ МВД РОССИИ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛ. 19.03.2024, код подразделения 340-011, ранее присвоенная фамилия - Смирнова) (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кузин Александр Викторович (ИНН 332501296367, СНИЛС 005-883-123 44) - член СРО ААУ "Евросиб" (ОГРН 1050204056319, ИНН 0274107073, адрес: 121087, Москва, пр-д Багратионовский, д. 7, к. 20А, оф. 410).

Производство исследования поручено: финансовому управляющему Кузину Александру Викторовичу.

Проведено исследование - расчет рыночной стоимости:

2/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в 2-х комнатной квартире, кад. № 34:35:030111:2716, общей площадью 43.9 кв. м., расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Карла Маркса, д. 21, кв. 8

Собственник: Абанина Алина Тимофеевна

Дата оценки 31.10.2025.

ПРИ РАСЧЕТЕ ИСПОЛЬЗОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ НОРМАТИВНЫЕ, МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, на дату оценки)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018)
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" N 136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" № 51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в действующей редакции на дату проведения оценки.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Исследованию подлежат доли в праве на объекты недвижимого имущества:

2/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в 2-х комнатной квартире, кад. № 34:35:030111:2716, общей площадью 43.9 кв. м., расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Карла Маркса, д. 21, кв. 8

Таблица 1

Описание района объекта оценки	
Область, административный район	Волгоградская область

Название населённого пункта, улица	г. Волжский, ул. им. Карла Маркса
Объекты, негативно влияющие на экологию, удаленность (до 1 км)	нет
Наличие подъездной дороги, возможность круглогодичного подъезда	в наличии
Жилое помещение (кад. №34:35:030111:2716)	
Год постройки жилого дома	1963
Материал стен дома	кирпичные
Этажность дома	2 эт.
Перекрытия	деревянные
Сведения об имущественных правах и обременениях	общая долевая собственность
Доля в праве	2/5
Правообладатель	Абанина Алина Тимофеевна
Вид недвижимости	жилое помещение -квартира
Количество комнат	2
Общая площадь коммунальной квартиры, кв. м	43,9
Коммуникации	доступны все инженерные коммуникации

Информация по объекту

Сохранить Отправить Проехать



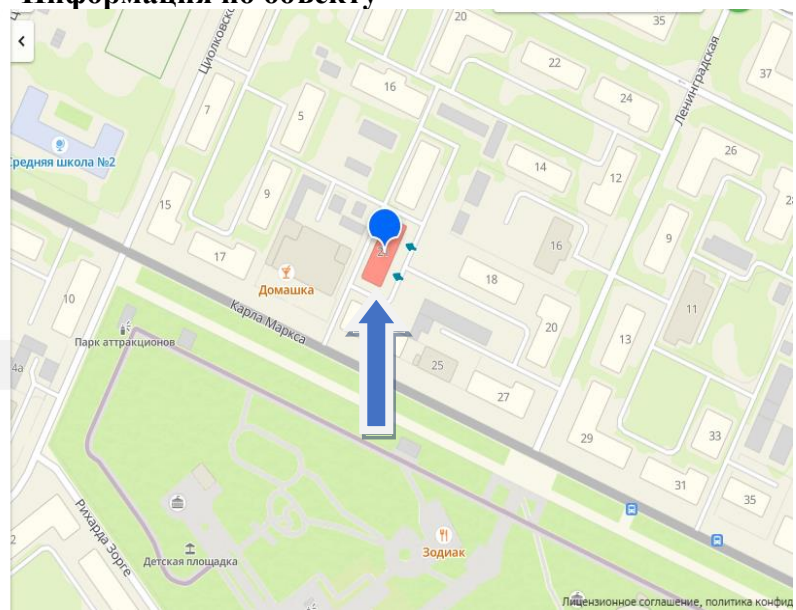
Улица Карла Маркса, 21
20-й квартал, Волжский, Волгоградская область 404130

Инфо Отзывы Фото 1 Службы

Малозэтажный жилой дом 2 этажа
Показать вход Рассмотреть

Год постройки 1953
Материал стен Кирпич
Перекрытия Деревянные

В доме 2 подъезда
Показать квартиры





Характеристики МКД



Технические характеристики многоквартирного дома по адресу ул. им Карла Маркса, 21

➤ Адрес многоквартирного дома:	обл. Волгоградская, г. Волжский, ул. им Карла Маркса, д. 21
➤ Код ОКАТО:	18410000000
➤ Код ОКТМО:	18710000001
➤ Год ввода в эксплуатацию:	1953
➤ Тип дома:	Многokвартирный дом
➤ Факт внесения здания в реестр аварийных домов:	Нет
➤ Максимальное количество этажей:	2
➤ Количество подъездов:	2
➤ Общее количество помещений:	0
➤ Площадь дома:	626,60 кв.м.
➤ Детская площадка:	Есть
➤ Спортивная площадка:	Есть
➤ Тип перекрытий:	Деревянные
➤ Материал несущих стен:	Кирпич
➤ Электроснабжение	Центральное
➤ Теплоснабжение	Центральное
➤ Горячее водоснабжение	Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой

Общие понятия оценки, подходы к оценке

В настоящем заключении оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Так же в настоящем исследовании использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Обзор подходов

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте. Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-

продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход не применяется.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам. Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости оцениваемого объекта через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Реализация задачи по оценке объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам.

Если функциональные и параметрические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения, т.е. на состояние объекта, местоположение и условия рынка и т.д.

Скорректированная стоимость аналога (как нового) на момент оценки будет определяться по формуле:

$$C_0 = C_a \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

C_a – цена предложения (продажи) аналога;

$k_1, k_2, k_3, \dots, k_n$ – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога.

При проведении оценки оценщик проанализировал максимальный объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах на дату составления заключения.

Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 43,9 кв.м. составляет: 2634000 руб.

Так как доля в праве в натуре не выделена, то производится расчет доли в праве на общую долевую собственность имущества.

Об оценке долей права в общем долевом имуществе. Методология

Правоотношения долевой собственности, как на весь объект недвижимости, так и на его часть, возникает на основании многостороннего договора купли-продажи недвижимости (продавец и несколько покупателей) или договора о совместной деятельности (простого товарищества). Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, завещать и т.д.). Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Важно отметить, что продажа доли участнику общей долевой собственности не дает преимущественного права другим участникам на приобретение такой доли. Доли могут быть равными, в других размерах, которые в обязательном порядке должны быть определены в договоре купли-продажи или в договоре о совместной деятельности.

Следует отметить, что здание или его часть (помещение) являются объектом недвижимости, в то же время доля в праве общей собственности на объект недвижимости не является недвижимостью в собственном смысле этого слова. Это объясняется тем, что здание (часть здания), прошедшее технический учет и техническую инвентаризацию, состоит из комнат конкретного расположения и метража по экспликациям и поэтажным планам БТИ, т.е. рассматривается как имущество в гражданско-правовом смысле. В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество (здание, часть здания) является не имуществом, а имущественным правом.

Для определения величины обесценения долевой собственности могут использоваться те же методы, что и для внешнего износа. Наибольший практический интерес представляют, во-первых, прямая оценка снижения доходности долевой собственности, и, во-вторых, метод анализа степени использования ценообразующего фактора.

Таблица 2

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

1. При оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 80-85%.
2. Прямая оценка величины обесценения долевой собственности возможна на основе анализа затрат по эксплуатации объекта недвижимости (включая стоимость отложенного ремонта) и влияния пониженной ликвидности в случае последующей продажи прав собственности.
3. Для приближенной оценки уровня обесценения долевой собственности может использоваться формула Чилтона которая позволяет получать (при величине коэффициента торможения 0,7) удовлетворительные результаты для большинства объектов доходной недвижимости.

Источник информации: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/OБ>

ВЫВОД по исследованию:

Рыночная стоимость объекта оценки:

Таблица 3

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость доли в праве (без учета коэффициента), руб.	Коэффициент диапазона, %	Стоимость с учетом округл. руб.
2/5 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в 2-х комнатной квартире, кад. № 34:35:030111:2716, общей площадью 43.9 кв. м., расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Карла Маркса, д. 21, кв. 8	1050000,0	-35%	683 000,0

Финансовый управляющий



Кузин А.В.