



Арбитражный управляющий Любинская Ксения Сергеевна
член некоммерческого партнерства – союз Межрегиональная
саморегулируемая организация профессиональных арбитражных
управляющих «Альянс Управляющих»
Реестровый номер №22911 ИНН 614102143270

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №1

Определение рыночной стоимости транспортного средства
принадлежащего должнику Новак Альберту Станиславовичу

Дело №А53-2321/2025 Арбитражный суд Ростовской области

Дата оценки: 03 июля 2025 г.

Дата составления отчета: 03 июля 2025 г.

г. Ростов – на - Дону
2025 г.

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Новак Альберт Станиславович
Дата рождения	31.10.1993 г.
Место рождения	Гор. Ростов-на-Дону
СНИЛС	144-208-872 52
ИНН	616207943534
Паспорт, серия и номер	60 14 650572
Адрес регистрации по месту жительства	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Портовая 313

Информация о финансовом управляющем	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Любинская Ксения Сергеевна
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	344000, г. Ростов-на-Дону, а/я 530
ИНН	614102143270
СНИЛС	160-380-873 55
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	НПС СОПАУ "Альянс управляющих" - Некоммерческое Партнёрство - Союз "Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Альянс управляющих"
местонахождение СРО	350015, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Северная, д.309

Информация о деле	
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ростовской области
Номер дела	A53-2321/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства и дата назначения арбитражного управляющего	11.03.2025

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки			
Вид имущества	Транспортное средство		
Марка, модель	ОПЕЛЬ Р-J ASTRA		
Год выпуска	2013		
Идентификационный номер	XUFPE5DC5D3039325		
Мощн. двиг. л.с	140 (103)		
Объем двигателя, см. куб	1364		
Цвет	серый металлик		
Гос. номер	У023ХХ161		
Текущее использование объекта оценки	Эксплуатируется, находится в пригодном для эксплуатации состоянии.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	Доходный подход	Затратный подход	Рыночный подход
	Не использовался	Не использовался	945 000
	Итоговый результат		945 000

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Таким образом, в соответствии со ст.213.26 п.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», финансовым управляющим проведен расчет ориентировочной рыночной стоимости имущества, принадлежащего Новак Альберту Станиславовичу.

1.2. Стандартные допущения и ограничивающие условия

1. В процессе подготовки заключения финансовый управляющий исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение, поскольку в обязанности финансового управляющего не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

3. Отчет содержит мнение финансового управляющего относительно стоимости объекта оценки. При этом мнение арбитражного управляющего само по себе не является

гарантией того, что вышеуказанные объекты будут реализованы по определенной в результате оценки стоимости.

4. Мнение финансового управляющего относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.3. Термины и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. При этом в практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Заключение об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- 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;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;

2. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;

3. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

4. Составление и написание Отчета об оценке.

1.5. Документы, устанавливающие характеристики объекта оценки

1. Копия Свидетельства на право собственности.

2. Карточка учета транспортных средств

2. Описание объекта оценки

2.1. Общая характеристика объекта оценки

2.2. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

2.3. Исследование рынка

Финансовым управляющим принято решение в письменной форме на основании имеющейся информации об имуществе должника, а также анализа рыночных предложений по продаже аналогичных транспортных средств на вторичном рынке. Оценка произведена без фактического осмотра, с использованием открытых источников, включая онлайн-платформы размещения объявлений (в частности, avito.ru, drom.ru, auto.ru).

В ходе анализа учтена текущая экономическая ситуация в стране. Сохраняющиеся сложности с поставками новых автомобилей, в том числе из-за внешнеэкономических ограничений, повлияли на структуру спроса. Вторичный рынок продолжает играть ключевую роль в удовлетворении потребностей граждан в транспортных средствах. По оценкам отраслевых аналитиков, в 2024–2025 гг. цены на автомобили с пробегом стабильно высокие и по ряду моделей даже превышают докризисные уровни.

На фоне сокращения импорта новых автомобилей и изменения логистических цепочек, стоимость даже старых транспортных средств остаётся на повышенном уровне. Таким образом, при определении рыночной стоимости автомобиля должника справедливо учитывать данные именно вторичного рынка, как наиболее репрезентативного источника информации.

3. Обзор подходов и выбор методов оценки

Применение подходов к оценке ТС. Для определения рыночной стоимости ТС рассматриваются три классических подхода:

- доходный;
- затратный,
- сравнительный.

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определённые области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

- Принцип полезности: Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т. е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.
- Принцип замещения: Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.
- Принцип ожидания: Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

3.1.1. Затратный подход – обоснование отказа

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Под стоимостью воспроизводства подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Согласно ст. 23 ФСО-1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход не будет использован для оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 23 ФСО-1.

3.1.2. Доходный подход – обоснование отказа

Ст. 21 ФСО-1 определяет, что Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Расходы и доходы от использования автотранспортного средства формируются путем сдачи в аренду. Передача в аренду автотранспортного средства является теоретически возможной. Однако нет достоверного способа выделить долю дохода, которую должник получит от данного действия. Кроме того, обоснование ставки приведения будущих доходов к текущей стоимости представляет в период кризиса трудно решаемую задачу.

В текущей ситуации развивающегося кризиса рынок дезориентирован и ни собственники автомобиля, ни потенциальные арендаторы не имеют сложившегося представления ни о справедливых рыночных ставках аренды, ни о предстоящих рисках. В этих условиях наблюдаемые на рынке арендные ставки по ранее заключенным договорам отражают лишь обстоятельства докризисного периода, поскольку в настоящее время заключение новых арендных договоров практически прекращено, напротив, на рынке наблюдается расторжение или изменение ранее заключенных договоров.

Таким образом, по всей видимости, кризис продолжается, и в ближайший год вероятность оправдания каких-либо прогнозов крайне невелика. В этих условиях никакое

исследование текущего рынка не способно прояснить будущие доходы от владения транспортом и связанные с этим риски.

Доходный подход не будет использован для оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1.

3.1.3. Оценка объекта с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, представленными на свободном конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость автомобиля определялась методом прямого сравнения с близкими аналогами:

В соответствии в п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. На дату оценки на рынке машиномест (автостоянок) присутствовало достаточное количество предложений для анализа, кроме того, эта информация доступная, достоверная и легко проверяемая.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности - аналоги, которые были проданы или, предложены к продаже.

При применении данного подхода к оценке стоимость оцениваемого объекта определяется путем анализа цен продажи аналогичных автомобилей с последующей их корректировкой в соответствии с имеющимися различиями между оцениваемым автомобилем и аналогами. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

Оцениваемое транспортное средство имеет типичный износ для данной направленности, использования и года выпуска. При расчетах используется экспертный метод определения физического износа объекта оценки.

Табл. 1 Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	6-16
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	61-80

Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	81-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	91-100

Выбраны следующие элементы сравнения оцениваемого автомобиля с близкими аналогами и их значения:

- а) марка, модель – автомобиль ОПЕЛЬ Р-J ASTRA
 б) год выпуска – 2012-2013 год.

В результате анализа публикаций объявлений о продаже за январь - июнь 2025 г. по выбранным элементам сравнения из генеральной совокупности сформирована выборка о продаже автомобилей на рынке Ростовской области, аналогичных или близких по характеристикам к объекту оценки.

Табл. 2 Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Opel Astra	Opel Astra	Opel Astra
Цена, руб.	1035000	999 000	950 000
Год выпуска	2013	2013	2013
Состояние	очень хорошее	очень хорошее	хорошее
Пробег	130 500 км.	196 609 км.	175 000 км.
Описание продавца	Opel Astra '2013 J Рестайлинг года! ✖ Зеленый отчет! ✓ ✖ Классический автомат! 🚗 ✖ Оригинальный ПТС! 📄 ✖ Оригинальный пробег. Проверен компьютерной диагностикой! 100 ✖ Богатая комплектация! 🏆 ✖ Стильный и статусный внешний вид притягивает внимание ВСЕХ участников дорожного движения, где бы Вы не появились! 😎 ✖ Отлично подойдет для семьи! 👨‍👩‍👧 ✖ Южный регион эксплуатации! 🌐	Преимущества автомобиля: — 1 Собственник! — Оригинальный ПТС! — Богатая комплектация! — Без ДТП!	авто в отличном состоянии, ходовка, мотор, коробка, электрика работает на отлично, установлен контрактный двигатель торг при осмотре

Источник информации	https://auto.drom.ru/t/aganrog/opel/astra/664162988.html	https://auto.drom.ru/novocherkassk/opel/astra/180707037.html	https://auto.drom.ru/shahty/opel/astra/441781973.html
----------------------------	---	---	---

Табл. 3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Критерии	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Opel Astra	Opel Astra	Opel Astra	Opel Astra
Год выпуска	2013	2013	2013	2013
Пробег		1035000	999 000	950 000
Цена аналога	-			
Условия продажи	торги	публикация на сайте объявлений	публикация на сайте объявлений	публикация на сайте объявлений
Износ	~55–60%	50%	45%	55%
Поправки на износ	-	- 5%	-10%	0% (учтено в цене)
Скорректированная стоимость		983 250	899 100	950 000
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Итоговая стоимость	944 175			
Округленная стоимость	945 000			

Расчеты и применение поправок:

Цены аналогов скорректированы на величину износа, так как:

У одного автомобиля — заметно меньший пробег → снижение цены объекта оценки на ~10%;

У другого — чуть больший → не вносили поправку или ввели небольшую. Скорректированные цены указаны в таблице.

Каждому аналогу присвоен весовой коэффициент, отражающий его значимость. Все три автомобиля примерно одинаково соответствуют объекту оценки.

Итоговая стоимость = $(983250 \times 0.33) + (899100 \times 0.33) + (950000 \times 0.34)$
 = $324472 + 296703 + 323000 = 944\,175$ руб. = $324472 + 296703 + 323000 = 944\,175$

Таким образом, стоимость транспортного средства автомобиля Opel Astra, 2013 г.в., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: 945 000 (девятьсот сорок пять тысяч) рублей.

*** проверка правильности выводов

Средняя рыночная стоимость транспортного средства Opel Astra, 2013 г.в., без учета корректировок, составляет 945 000 рублей (по результатам анализа объявлений о продаже аналогичных автомобилей на вторичном рынке).

Поскольку фактическое техническое состояние транспортного средства не подтверждено документально, оснований для корректировки расчетной стоимости не имеется. Следовательно, рассчитанная финансовым управляющим рыночная стоимость в размере 945 000 рублей считается объективной и соответствующей рыночному уровню цен на аналогичные транспортные средства.

4. Заключение

В результате проведённого анализа и оценки с использованием сравнительного подхода рыночная стоимость транспортного средства — автомобиля Opel Astra, 2013 года выпуска, с идентификационным номером XUFPE5DC5D3039325, цвет серый металлик, государственный номер У023ХХ161 — составляет 945 000 (девятьсот сорок пять тысяч) рублей.

Оценка выполнена на основании данных открытых источников и анализа предложений на вторичном рынке Ростовской области, с учётом технического состояния автомобиля и соответствия характеристик аналогичным транспортным средствам.

Данное заключение отражает мнение финансового управляющего и является ориентировочной оценкой стоимости объекта на дату проведения оценки. Настоящий отчёт не гарантирует реализацию объекта по указанной стоимости, учитывая возможные рыночные колебания и иные внешние факторы.

Финансовый управляющий



Любинская К.С.



ФОТО №1 К ОТЧЕТУ



ФОТО №2 К ОТЧЕТУ