

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 3
о стоимости автомобилей, не являющихся предметом залога

№	автомобили	VIN:	год	пробег
1	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: GFL 320 LADA VESTA	XTAGFL320JY171643	2018	56 000
2	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: LADA 219110 LADA GRANTA	XTA219110FY182170	2015	19 000

Выполнил: Финансовый управляющий Губарева Виктора Владимировича – Верхотуров Владимир Викторович, в процедуре реализации имущества гражданина. Составлено по состоянию на «23» марта 2023г.

г. Красноярск

«23» марта 2023г.

Оценка возможной рыночной стоимости имущества Губарева Виктора Владимировича, которое в соответствии с п.2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» проведена финансовым управляющим самостоятельно. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

В результате проведенной работы были получены следующие результаты:

1) Результат исследования:

№	автомобили	VIN:	год	Стоимость руб.
1	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: GFL 320 LADA VESTA	XTAGFL320JY171643	2018	500 000
2	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: LADA 219110 LADA GRANTA	XTA219110FY182170	2015	300 000

2) Дата проведения исследования «23» марта 2023г.;

3) Вид исследования: Рыночная стоимость;

4) Правообладатель:

- ФИО: Губарев Виктор Владимирович
- Дата рождения: 20.09.1960
- Место рождения: г. Канск Красноярского края
- Адрес по месту последней регистрации: 662970, Красноярский край, г Железногорск, пр-кт Курчатова, д. 26, кв. 30
- ИНН: 245203121402

5) Допущения и ограничительные условия на которых основывается проведенное исследование: Исследование проведено на основании сравнения стоимости объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. По информационным объявлениям на сайтах: Internet: <https://www.domofond.ru>, <https://onrealt.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://krasnoyarsk-region.afy.ru/>

Настоящая справка не является Отчетом об оценке, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности и носит информационный характер о результатах проведенной работы. Заключение представляет собой точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

Содержание:

1. Сведения об исполнителе.
2. Общие положения.
3. Основные определения, используемые в отчете по оценке.
4. Основные предположения и ограничивающие условия.
5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.
6. Обоснование выбора Обоснование выбора сравнительного анализа продаж.
7. Определение рыночной стоимости автомобилей.

1 Сведения об исполнителе:

Информация о финансовом управляющем, проводившем описание	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Верхотуров Владимир Викторович
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	660050, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 12А - 124
ИНН	240780153239
СНИЛС	119-481-648 81
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "СТРАТЕГИЯ"
местонахождение СРО	123308, г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 6, стр. 1

2 Общие положения

Цель оценки: Настоящая оценка проведена финансовым управляющим с целью определения рыночной стоимости автомобилей.

Объекты оценки

№	автомобили	VIN:	год	Стоимость руб.
1	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: GFL 320 LADA VESTA	XTAGFL320JY171643	2018	500 000
2	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: LADA 219110 LADA GRANTA	XTA219110FY182170	2015	300 000





Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовалась информация, полученная из следующих источников:

- Документы финансового управляющего
- Сайты Internet: <https://www.domofond.ru>, <https://onrealt.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://krasnoyarsk-region.afy.ru/>

3. Основные определения, используемые в отчете по оценке

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки.

Оценка - это процесс определения стоимости объекта оценки с применением специальных методик и правил, а равно с соблюдением требований законодательства и Стандартов.

Объекты оценки:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Аналог - объект того же назначения, близкий по совокупности существенных признаков. При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств принято говорить об идентичности объектов, а приблизительно и частичном сходствах - об аналогичности.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую 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. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект выражен в денежной форме

4. Основные предположения и ограничивающие условия

Допущения и ограничительные условия на которых основывается проведенное исследование: Исследование проведено на основании сравнения стоимости объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. По информационным объявлениям на сайтах: Internet: <https://www.domofond.ru>, <https://on-realt.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://krasnoyarsk-region.afy.ru/>. С коэффициентами на уторговывание – 15 %.

Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки заключения об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в заключении об оценке.

Настоящий отчет не является Отчетом об оценке, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности и носит информационный характер о результатах проведенной работы. Отчет представляет собой точку зрения составителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные для составления отчета и содержащиеся в отчете, берутся из источников, которые, по мнению составителя, являются достоверными. Тем не менее, составитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как собственные утверждения составителя.

При проведении оценки использовалось общепринятое программное обеспечение - электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями. Для удобства визуального восприятия в расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные числовые значения. Итоговые результаты определяются при использовании точных числовых значений.

Использование сведений, содержащихся в настоящем отчете способами и в форме, которые наносят ущерб правам законным интересам правообладателя объектов, влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая осуществление необходимых расчетов;
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление заключения об оценке

6. Обоснование выбора сравнительного анализа продаж

Метод сравнения продаж широко используется в стране. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продаж аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения.

Как уже отмечалось выше, принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что объект будет приобретаться на типичных для данного рынка условий финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Из изложенного следует, что для максимально эффективного использования указанного метода необходимо наличие развитого рынка, поэтому он наиболее применим и широко используется к развитым районам.

Этот подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи. В связи со всем выше сказанным в рамках настоящей оценки используется сравнительный подход.

7. Определение рыночной стоимости автомобилей

модель: GFL 320 LADA VESTA

В качестве аналогичных для оцениваемого автомобиля выбраны следующие:

Аналог № 1: Лада Веста, 2018 год в Абакане, цена: 580 т. руб., пробег 154 т. км.

Размещено: <https://abakan.drom.ru/lada/vesta/49960306.html>



Аналог № 2: Лада Веста, 2018 год в Альметьевске, цена: 550 т. руб., пробег 170 т. км.
Размещено: <https://almetievsk.drom.ru/lada/vesta/49140171.html>



Аналог № 3: Лада Веста, 2018 год в Иркутске, цена: 551 т. руб. пробег 160 000.
Размещено: <https://irkutsk.drom.ru/lada/vesta/48887821.html>





Аналог № 4 Лада Веста, 2018 год в Тюмени, цена: 564 т. руб. пробег 143 000.
Размещено: <https://tyumen.drom.ru/lada/vesta/49974145.html>





модель: LADA GRANTA 219110

В качестве аналогичных для оцениваемого автомобиля выбраны следующие:

Аналог № 1: Лада Гранта, 2015 год в Красноярске, цена: 320 т. руб., пробег 170 т. км.

Размещено: <https://krasnoyarsk.drom.ru/lada/granta/47155353.html>





Аналог № 2: Лада Гранта, 2015 год в Красноярске, цена: 340 т. руб., пробег 142 т. км.
Размещено: <https://krasnoyarsk.drom.ru/lada/granta/49917051.html>





Аналог № 3: Лада Гранта, 2015 год в Курагино, цена: 350 т. руб., пробег 162 т. км.
Размещено: <https://kuragino.drom.ru/lada/granta/47046191.html>



Аналог № 4: Лада Гранта, 2015 год в Кемерово, цена: 345 т. руб., пробег 136 т. км.
Размещено: <https://kemerovo.drom.ru/lada/granta/48632371.html>



Основные корректировки

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВOK

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта -аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваем-

мого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Расчет рыночной стоимости для GFL 320 LADA VESTA

Характеристики	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Красноярский край				
Пробег тыс. км.	56	154	170	160	143
Цена предложения, руб.		580 000	550 000	551 000	564 000
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок, %		15,0	15,0	15,0	15,0
Рыночная собственность права собственности руб.		493 000	467 500	468 350	479 400

Расчет рыночной стоимости для 219110 LADA GRANTA

Характеристики	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Красноярский край				
Пробег тыс. км.	19	170	142	162	136
Цена предложения, руб.		320 000	340 000	350 000	345 000
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок, %		15,0	15,0	15,0	15,0
Рыночная собственность права собственности руб.		272 000	289 000	297 500	293 250

Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок: Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Как правило она колеблется в районе 10 – 15 %. Для расчетов взято значение – 15 %, так как представленные аналоги имеют значительно больший пробег по сравнению с объектами оценки.

Следовательно, рыночная стоимость объектов оценки составит с учётом округлений:

№	автомобили	VIN:	год	Стоимость руб.
1	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: GFL 320 LADA VESTA	XTAGFL320JY171643	2018	500 000
2	Легковой автомобиль, марка: LADA, модель: LADA 219110 LADA GRANTA	XTA219110FY182170	2015	300 000

Финансовый управляющий
Губарева Виктора Владимировича



В. В. Верхотуров