

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 5
о стоимости гаража и земельного участка, не являющихся предметом залога

№	Гаражи	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)
1	Гараж, кадастровый номер 24:58:0303016:2358; Земельный участок под гаражом, кадастровый номер 24:58:0303016:660	Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, гаражный кооператив №7, бокс №1, гараж №46	23,00

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

г. Красноярск

«11» сентября 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:

№	Гаражи	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Стоимость (руб.)
1	Гараж, кадастровый номер 24:58:0303016:2358; Земельный участок под гаражом, кадастровый номер 24:58:0303016:660	Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, гаражный кооператив №7, бокс №1, гараж №46	23,00	100 000,00
ИТОГО:				100 000,00

2) Дата проведения исследования «11» сентября 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 гаражей.

1 Сведения об исполнителе:


Информация о финансовом управляющем, проводившем опись	
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 гаражей.

Объекты оценки

№	Гаражи	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Стоимость (руб.)
1	Гараж, кадастровый номер 24:58:0303016:2358; Земельный участок под гаражом, кадастровый номер 24:58:0303016:660	Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, гаражный кооператив №7, бокс №1, гараж №46	23,00	100 000,00
ИТОГО:				100 000,00

№	Гараж, кадастровый (условный) номер 24:58:0000000:39159
1	



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 при близительном 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://onrealt.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

В рамках рыночного подхода к оценке недвижимости традиционно применяют 2 основных метода - метод валового рентного мультипликатора и метод сравнительного анализа продаж.

Метод валового рентного мультипликатора (далее ВРМ) применительно к недвижимости традиционно применяется значительно реже, чем метод сравнительного анализа продаж. ВРМ определяется, как отношение продажной цены к потенциальному или действительному валовому доходу. Как правило, в качестве потенциального валового дохода используют аренду за год или месяц. При этом, как отмечается в литературе, "ВРМ не корректируют на различия между сопоставимыми участками, так как они учитываются в самих продажных ценах и ставках дохода

Метод сравнения продаж, как и метод валового рентного мультипликатора широко используется в странах с развитым земельным рынком. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, 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 недвижимого 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.

При оценке рыночной стоимости земель и построек на ней сравнительным подходом обязательным требованием является наличие информации о совершаемых на рынке сделках, что в нашем случае не представляется возможным в связи с неразвитостью отечественного земельного рынка.

В связи со всем выше сказанным в рамках настоящей оценки используется сравнительный подход.

7. Определение рыночной стоимости гаражей

В качестве аналогичных для оцениваемых гаражей выбраны следующие гаражи:

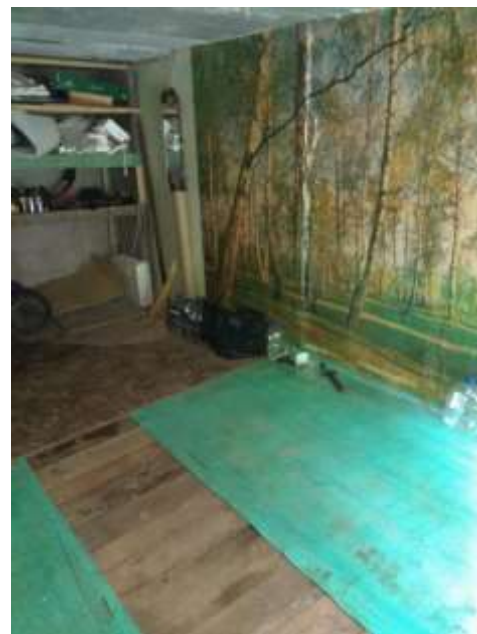
Аналог № 1: Железобетонный гараж 19.0 м², г. Железногорск, цена: 115 т. руб.

Размещено: <https://krasnoyarskiy-kray-zheleznogorsk.oln.ru/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/79491052-19-0-m-115000-rub-krasnoyarskiy-kadastrvyy-rayon>



Аналог № 2: Железобетонный гараж 21.0 м², г. Железногорск, цена: 120 т. руб.

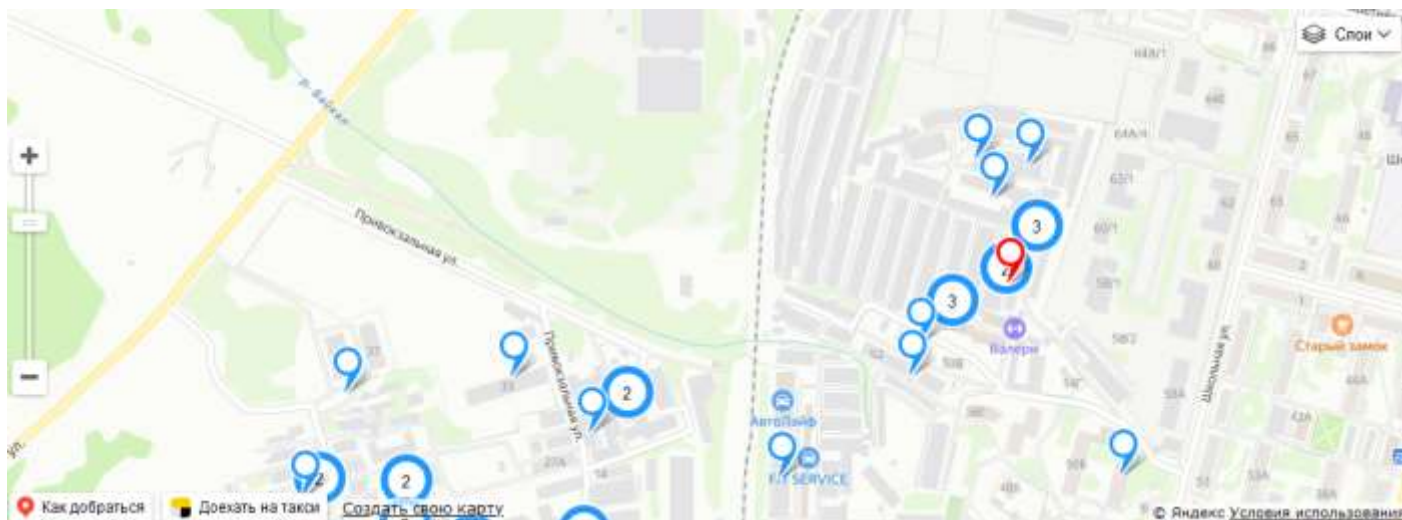
Размещено: <https://krasnoyarskiy-kray-zheleznogorsk.olan.ru/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/32541511-21-0-m-120000-rub>



Аналог № 3: Железобетонный гараж 21.0 м², г. Железнодорожный, цена: 110 т. руб.

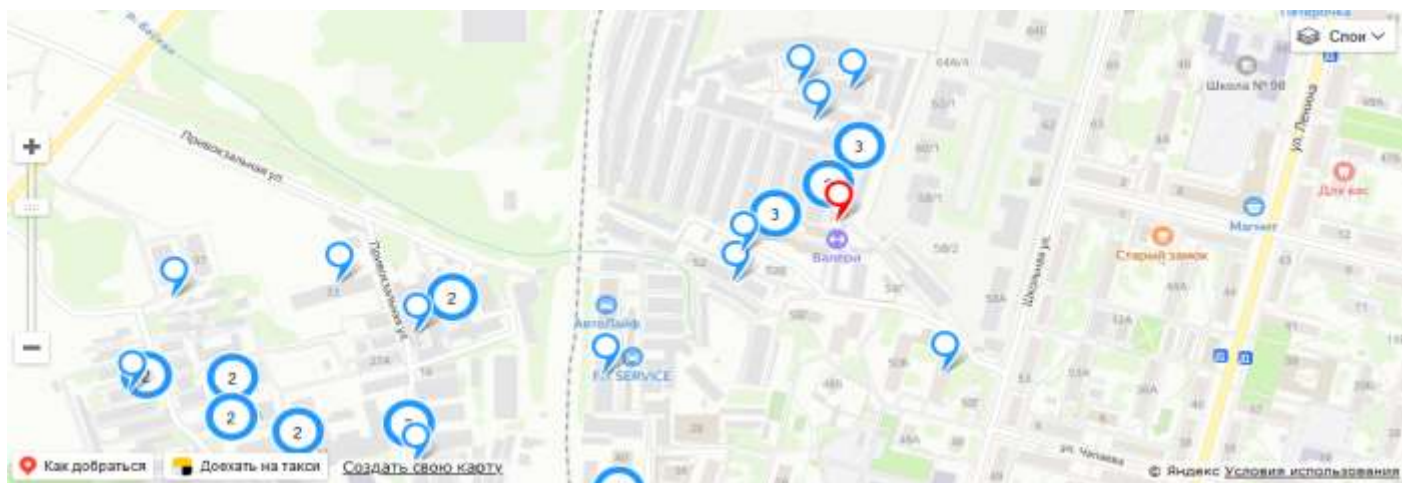
Размещено: <https://krasnoyarskiy-kрай-zheleznogorsk.oln.ru/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/42719177-21-0-m-110000-rub>





Аналог № 4 Железобетонный гараж 18.0 м², г. Железногорск, цена: 120 т. руб.

Размещено: <https://krasnoyarskiy-kray-zheleznogorsk.oln.ru/sale-vehicle-garage/reinforced-concrete/42756203-18-0-m-120000-rub>



Основные корректировки

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

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 оцениваемого 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 гаражей

Характеристики	Объект оценки		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Гараж, кад. № 24:58:0303016:2358; Земельный участок под гаражом, кад. № 24:58:0303016:660					
Местоположение	г. Железнодорожск, Красноярского края					
Общая площадь кв. м.	22,80	19,20	19,00	21,00	21,00	18,00
Цена предложения, руб.			115 000	120 000	110 000	120 000
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок, %			15,0	15,0	15,0	15,0
Рыночная собственность права собственности руб.			97 750	102 000	93 500	102 000

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 – 20 %. Для расчетов взято среднее значение – 15 %.

Следовательно, рыночная стоимость объектов оценки составит с учётом округлений:

№	Гаражи	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Стоимость (руб.)
1	Гараж, кадастровый номер 24:58:0303016:2358; Земельный участок под гаражом, кадастровый номер 24:58:0303016:660	Красноярский край, ЗАТО Железнодорожск, г. Железнодорожск, гаражный кооператив №7, бокс №1, гараж №46	23,00	100 000,00
ИТОГО:				100 000,00

Финансовый управляющий
Губарева Виктора Владимировича



Верхотуров

В. В. Верхотуров