

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 2

о стоимости земельного участка, не являющихся предметом залога

№	Земельный участок	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)
1	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 24:58:03233001:215	Красноярский край, г. Железнодорожный, тер. Садоводческое товарищество 8, ул. Счастливая, 1,	900,00

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:

№	Земельный участок	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Стоимость (руб.)
1	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 24:58:03233001:215	Красноярский край, г. Железнодорожный, тер. Садоводческое товарищество 8, ул. Счастливая, 1	900,00	300 000,00
ИТОГО:				300 000,00

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 Железнодорожный, 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 земельного участка.

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/ СНИЛС	240780153239 / 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 земельного участка.

Объекты оценки

№	Земельный участок	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Стоимость (руб.)
1	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 24:58:03233001:215	Красноярский край, г. Железнодорожск, тер. Садоводческое товарищество 8, ул. Счастливая, 1	900,00	300 000,00
ИТОГО:				300 000,00



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 приблизительном 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 земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях 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.

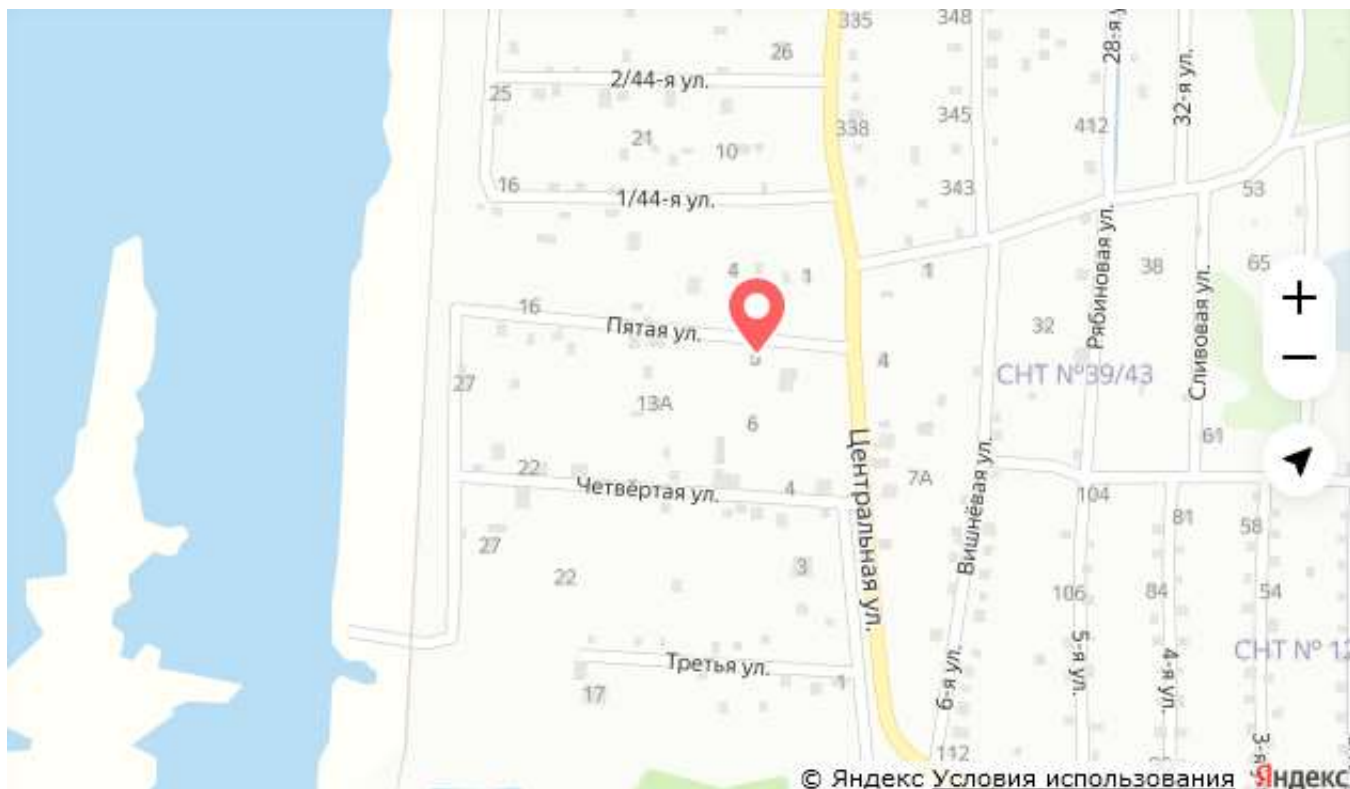
В связи со всем выше сказанным в рамках настоящей оценки используется сравнительный подход.

7. Определение рыночной стоимости земельного участка.

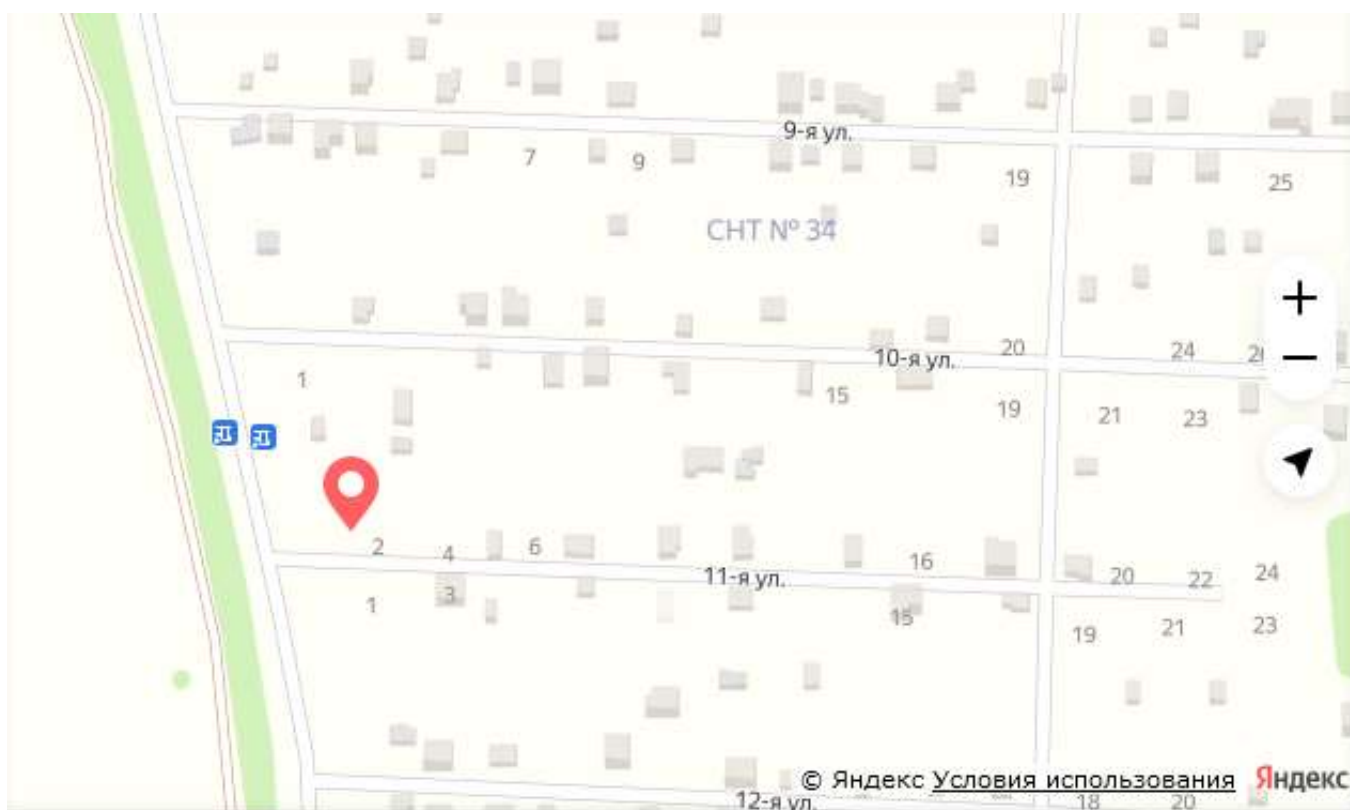
В качестве аналогичных для оцениваемого земельного участка гаражей выбраны следующие земельные участки:

Аналог № 1: Участок 8 сот. (ИЖС), г. Железнодорожск, СПК ДОК, ул. Пятая, № 5, цена: 240 т. руб. Размещено: https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2452786337

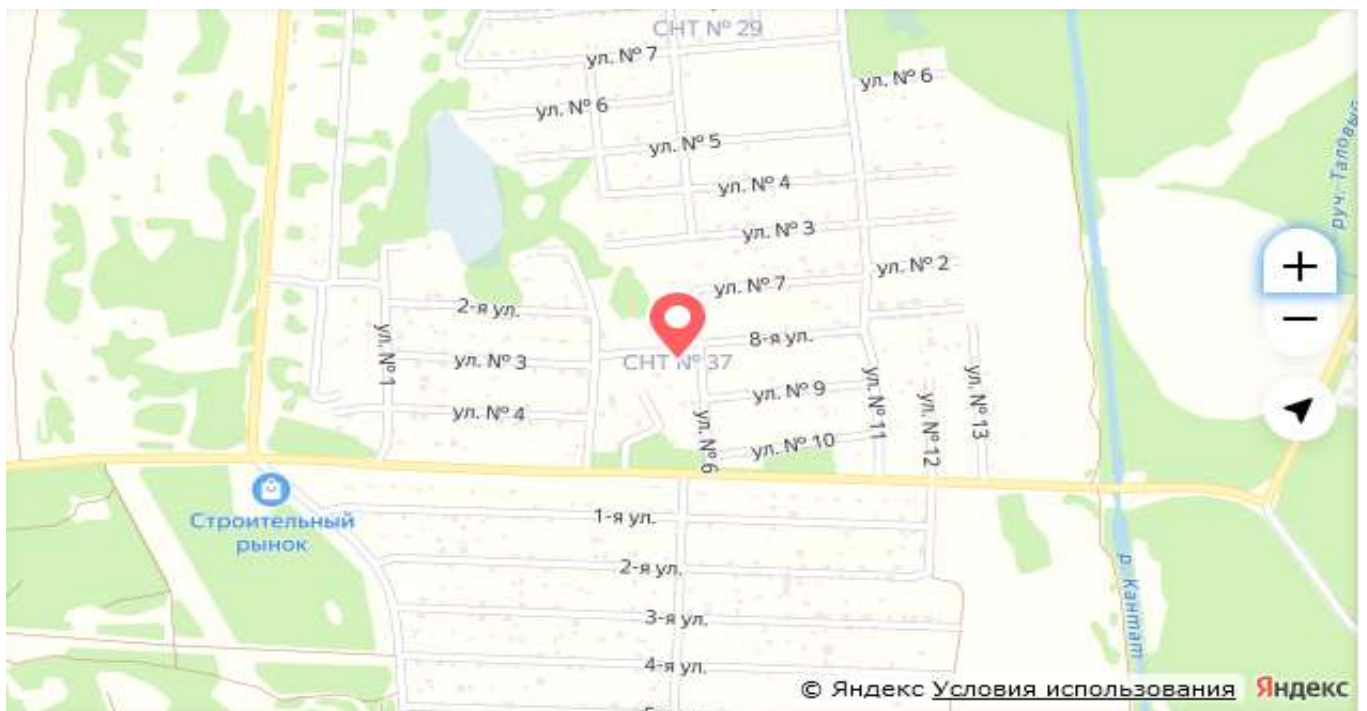




Аналог № 2: Участок 8 сот. (СНТ, ДНП), г. Железнодорожск, СНТ № 34, ул. 11-я, цена: 350 т. руб. Размещено: https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2503194837



Аналог № 3: Участок 9,3 сот. (СНТ, ДНП), г. Железнодорожск, СНТ № 37, цена: 400 т. руб. Размещено: https://www.avito.ru/krasnoyarskiy_kray_zheleznogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._snt_dnp_2621103477



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 земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Железнодорожск, Красноярского края			
Общая площадь кв. м.	900	800	800	930
Цена предложения, руб.		240 000	350 000	400 000
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок, %		15,0	15,0	15,0
Рыночная собственность права собственности руб.		204 000	297 500	340 000

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 объекта оценки составит с учётом округлений:

№	Земельный участок	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Стоимость (руб.)
1	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 24:58:03233001:215	Красноярский край, г. Железнодорожск, тер. Садоводческое товарищество 8, ул. Счастливая, 1	900,00	300 000,00
ИТОГО:				300 000,00

Финансовый управляющий
Губарева Виктора Владимировича



Верх

В. В. Верхотуров