

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав
Светличного Александра Ивановича

Результаты анализа, имеющейся в моем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что

- рыночная стоимость объектов оценки:

- нежилого здания (22/100 доли) по адресу: г. Омск, ул. Ключевая, 37 (кадастровый номер 55:36:140102:3810). Станция перекачки канализации **составляет 226 525,00 рублей,**

- сооружения (5/100 доли) по адресу: г. Омск, ул. Ключевая, 37 (кадастровый номер 55:36:140102:5473). Внутренние сети канализации, назначение: нежилое, общая протяженность: 4130.50 п.м, состоящие из сетей со следующими характеристиками: из чугунных труб - 1526,9 п.м., из стальных труб - 2519,3 п.м., из а/цементных труб - 84,3 п.м., 130 смотровых колодцев, 43 домовых выпусков **составляет 27 000,00 рублей,**

Заключение содержит общие данные по объекту оценки, собранную мной фактическую информацию, этапы проведенного анализа, сделанные допущения и ограничительные условия, а также обоснование полученных результатов.

Данные об объектах оценки

Объекты оценки	- нежилое здание (22/100 доли) по адресу: г. Омск, ул. Ключевая, 37 (кадастровый номер 55:36:140102:3810). Станция перекачки канализации - сооружение (5/100 доли) по адресу: г. Омск, ул. Ключевая, 37 (кадастровый номер 55:36:140102:5473). Внутренние сети канализации, назначение: нежилое, общая протяженность: 4130.50 п.м, состоящие из сетей со следующими характеристиками: из чугунных труб - 1526,9 п.м., из стальных труб - 2519,3 п.м., из а/цементных труб - 84,3 п.м., 130 смотровых колодцев, 43 домовых выпусков.
Права требования принадлежит	Светличный Александр Иванович
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения торгов имуществом в рамках процедуры банкротства должника
Виды определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Балансовая стоимость, руб.	неизвестна

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ.

Федеральные стандарты оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки относятся к недвижимому имуществу.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие положения

Процесс оценки включает в себя:

- определение задачи;
- анализ платежеспособности дебиторов;
- сбор и проверка необходимой информации;
- согласование результатов и подготовка итогового заключения;
- составление Отчета о результатах оценки.

Правила определение рыночной стоимости объекта оценки

Оценка недвижимого имущества. Учитывая назначение оценки, Финансовый управляющий решил определить рыночную стоимость объекта оценки *сравнительным подходом*.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Финансовым управляющим были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировки цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Финансовому управляющему **не удалось** собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о предложениях по продаже аналогичных объектов, в связи с чем финансовый управляющий для определения рыночной стоимости имущества, взял за основу кадастровую стоимость объектов недвижимости.

1. Рыночная стоимость нежилого здания (22/100 доли) по адресу: г. Омск, ул. Ключевая, 37 (кадастровый номер 55:36:140102:3810). Станция перекачки канализации составляет:

$P = 251\,694,74 - 10\% = 226\,525,00$ руб., где

251 694,74 – кадастровая стоимость доли должника объекта оценки (см. Приложение к настоящему Отчету);

10% - поправка на условия продажи (срочная реализация в рамках процедуры банкротства должника).

2. Рыночная стоимость сооружения (5/100 доли) по адресу: г. Омск, ул. Ключевая, 37 (кадастровый номер 55:36:140102:5473). Внутренние сети канализации, назначение: нежилое, общая протяженность: 4130.50 п.м, состоящие из сетей со следующими характеристиками: из чугунных труб - 1526,9 п.м., из стальных труб - 2519,3 п.м., из а/цементных труб - 84,3 п.м., 130 смотровых колодцев, 43 домовых выпусков составляет:

$P = 30\,000 - 10\% = 27\,000,00$ руб., где

30 000 – стоимость доли должника в объекте оценки согласно договору купли-продажи (см. Приложение к настоящему Отчету);

10% - поправка на условия продажи (срочная реализация в рамках процедуры банкротства должника).

ПРИЛОЖЕНИЯ

- сведения об объекте оценки из ЕГРН

Финансовый управляющий
Светличного А.И.



Овчаренко С.А.