



Общество с ограниченной ответственностью «А в р о р а»

ОГРН 1082309003292 от 21.07.2008 ИНН 2309112384 КПП 230901001
350063, г. Краснодар, ул. Седина, д.6, тел./факс (861)262-46-17
(918) 246-56-56, (918) 152-20-64 e-mail: avrora-23@mail.ru

исх. № 00796 от 3 марта 2017 г.

Финансовому управляющему
Пустовалову Олегу Анатольевичу

СПРАВКА О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

По заявке от 20 февраля 2017 года оценщиком Козыревым Николаем Юрьевичем, являющимся штатным оценщиком ООО «Аврора» был проведен расчет ориентировочной рыночной стоимости имущества и права требования задолженности принадлежащего Истомину Алексею Григорьевичу, без учета обременений или ограничений установленных для рассматриваемого имущества.

Состав имущества:

1. Квартира общей площадью 76 кв.м, кадастровый номер: 23:06:1902266:253 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Ленинградская, 42, кв.17;

2. Квартира общей площадью 56 кв.м, кадастровый номер: 23:06:1101001:637 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Машевский, Подстанция, 2, кв.2;

3. Земельный участок площадью 2500 кв.м, кадастровый номер: 23:06:1101001:294 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Машевский, Подстанция, 2, кв. 2;

4. Квартира общей площадью 45,2 кв.м, кадастровый номер: 23:06:1101001:604 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Машевский, Подстанция, 2, кв.1;

5. Земельный участок площадью 1830 кв.м, кадастровый номер: 23:06:1101001:16 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Машевский, Подстанция, 2, кв. 1;

6. Здание ангара общей площадью 1131,9 кв.м, кадастровый номер: 23:06:1101006:41 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, х. Машевский, КФХ «Меркулово»;

7. 11025/22240953 доли в праве пользования земельным участком площадью 14 899 864 кв.м (1489,9846 Га), кадастровый номер: 23:06:0000000:43 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Гулькевичский район, в границах ООО «Агрокомплекс «Прикубанский»;

8. Гараж общей площадью 51 кв.м, кадастровый номер: 23:03:0307006:498 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Белоглинский район, х. Маклета, ул. 60 лет СССР, дом №28 а;

9. Земельный участок площадью 2999 кв.м, кадастровый номер: 23:03:0307010:46 адрес месторасположения: Российская Федерация, Краснодарский край, Белоглинский район, х. Маклета, ул. 60 лет СССР, дом №28 а;

10. Право требования задолженности 66 968 677,04 руб., процентов за пользование 2 179 169,40 руб., и пени 2 102 190,07 руб. в сего: 71 250 036,51 руб. с главы КФХ Истомина Николая Григорьевича.

Среднерыночная стоимость квартиры общей площадью 76 кв.м в г. Гулькевичи составляет $28,6 \times 76 = 2\,173,6$ тысяч рублей по данным мониторинга Региональной Энергетической Комиссии - департамента цен и тарифов Краснодарского края (источник: http://rek23.ru/file/14683/kray_kvartiry_01012017_att.xls). По данным сайта <http://www.domofond.ru> в районе расположения квартиры продаются квартиры схожей площадью от 21,6 до 34,3 тыс. руб./кв. м, средняя стоимость 28,2, а с учетом скидки на торг 10 % 25 380 руб./кв. м или 1 928,88 тыс. руб.

Среднее значение рыночной стоимости предложений по продаже квартир в пос. Машевский составила 18,5 тыс. руб./кв.м а с учетом торга 10 % 16,6 тысяч рублей за 1 кв.м общей площади, а стоимость квартиры общей площадью 56 кв.м составит $16,6 \times 56 = 929,6$ тысяч рублей, а соседней квартиры общей площадью 45,2 кв.м составит $16,6 \times 45,2 = 750$ тысяч рублей.

Участки в этом же поселке предлагаются по 15 тысяч рублей за сотку (100 кв.м) земельного участка, что с учетом торга 14 % составит 12,9 тысяч рублей сотка. Стоимость участка площадью 25 соток составит $12,9 \times 25 = 322,5$, а участка общей площадью 18,3 сотки $12,9 \times 18,3 = 236,07$ тысяч рублей.

Стоимость складов в Гулькевичском и близлежащих районах составляет 5 тысяч рублей за 1 кв.м общей площади или $5 \times 1131,9 = 5\,659,5$ -12 % на торг 4 980 000 руб.

Земельный участок площадью 14 899 864 кв.м имеет кадастровую стоимость 200 225 021,78 руб. или 134,38 тыс. руб. за Га, что соответствует уровню цен за земли сельскохозяйственного использования соответственно его 11025/22240953 доля составит 7385,97 кв.м и 99 255 рублей.

Гараж в хуторе Маклета общей площадью 51 кв.м стоимость на уровне цен на производственно-складские объекты в небольших поселениях восточной зоны края в сумме $5 \times 51 = 255$ -12 % на торг 224 400 руб. Его кадастровая стоимость 730 043,7 существенно завышена.

Земельный участок, относящийся к гаражу, в хуторе Маклета Белоглинского района так же относится к уровню самых низких цен из земель населенных пунктов поскольку хутор Маклета очень маленький всего 885 жителей. Кадастровая стоимость участка 314 984,97 рублей или 10,5 тысячи рублей за сотку участка что так же существенно завышено и может быть снижено на 30 % или 220 489 рублей за участок.

Истомин Николай Григорьевич проходит процедуру банкротства по делу № А32-41510/2014 года сумма заявленных требований кредиторов 199 027 тысяч рублей по данным инвентаризации имущество принадлежащее должнику ориентировочно оценивается в 18 444 тысяч рублей, как правило имущество не реализуется с первых торгов, а продается по сниженным от начальной стоимости ценам, плюс затраты на проведение торгов и ведения банкротства сумма направленная на погашение долгов составит около половины стоимости имущества или 4,6 % от суммы требований, а с учетом интереса покупателя задолженности право требования оценивается в 3 % от номинальных требований. $71\,250\,036,51 \times 3\% = 2\,137\,501,10$ руб.

Таким образом, округленно ориентировочная стоимость имущества принадлежащего Истомину Алексею Григорьевичу составляет:

1. Квартира с кадастровым номером 23:06:1902266:253: 1 930 000 руб.
2. Квартира с кадастровым номером 23:06:1101001:637: 930 000 руб.
3. Земельный с кадастровым номером 23:06:1101001:294: 320 000 руб.
4. Квартира с кадастровым номером 23:06:1101001:604: 750 000 руб.
5. Земельный с кадастровым номером 23:06:1101001:16: 240 000 руб.
6. Здание ангара с кадастровым номером 23:06:1101006:41: 4 980 000 руб.
7. 11025/22240953 доли в праве пользования земельным участком с кадастровым номером 23:06:0000000:43: 100 000 руб.
8. Гараж с кадастровым номером 23:03:0307006:498: 220 000 руб.
9. Земельный участок с кадастровым номером 23:03:0307010:46: 220 000 руб.
10. Право требования задолженности 71 250 036,51 руб. 2 140 000 руб.

ИТОГО:

11 830 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей.

Квалификация – **Козырева Николая Юрьевича**, выполнившего данную справку, соответствует профессиональным критериям должности: "Эксперт саморегулируемой организации оценщиков" статьи 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства РФ, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43) на основании квалификационного аттестата № 000216-001 выданного НОУПВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» (№ Р/91 от 5 августа 2013 г.); «Эксперт по оценке имущества», утвержденных Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 № 11 и "Оценщик 1 категории", утвержденным Постановлением Минтруда РФ от 21 августа 1998 года № 37, «Субъект оценочной деятельности» ст. 4 135-ФЗ на основании членства в саморегулируемой организации оценщиков общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» регистрационный № 002638 от 3 января 2008 г.

Данная справка является письменной консультацией заказчика и не является отчетом об оценке и не соответствует стандартам оценки обязательным для применения на территории РФ.

Оценщик 1 категории

Директор ООО «Аврора»



Козырев Н.Ю.

Чердынцева Л.Г.