

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав Бражниковой Тамары Михайловны

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

- рыночная стоимость объектов оценки:

- Земельного участка, для ведения личного подсобного хозяйства, Категория: земли сель хозяйственного назначения. По адресу: Омская область, р-н Саргатский, д Ивановка, участок расположен в южной части кадастрового квартала 55:24:010701. Площадь объекта:3100000.00 кв. м. Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/37. Кадастровый номер: 55:24:010701:68 **составляет 97 272,90 рублей.**

- Земельного участка, для ведения личного подсобного хозяйства, Категория: земли сель хозяйственного назначения. По адресу: Омская область, р-н Саргатский, д Ивановка, участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 55:24:010701. Площадь объекта:4720000.00 кв. м. Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/191. Кадастровый номер: 55:24:010701:73 **составляет 28 690,20 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	<p>- Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства, Категория: земли сель хозяйственного назначения. По адресу: Омская область, р-н Саргатский, д Ивановка, участок расположен в южной части кадастрового квартала 55:24:010701. Площадь объекта:3100000.00 кв. м. Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/37. Кадастровый номер: 55:24:010701:68.</p> <p>- Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства, Категория: земли сель хозяйственного назначения. По адресу: Омская область, р-н Саргатский, д Ивановка, участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 55:24:010701. Площадь объекта:4720000.00 кв. м. Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/191. Кадастровый номер: 55:24:010701:73.</p>
Права требования принадлежит	Бражникова Тамара Михайловна
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 земельного участка.

1. Рыночная стоимость Земельного участка, для ведения личного подсобного хозяйства, Категория: земли сель хозяйственного назначения. По адресу: Омская область, р-н Саргатский, д Ивановка, участок расположен в южной части кадастрового квартала 55:24:010701. Площадь объекта:3100000.00 кв. м. Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/37. Кадастровый номер: 55:24:010701:68 составляет:

$$P = 108\,081,00 - 10\% = 97\,272,90 \text{ руб.}, \text{ где}$$

3 999 000,00 руб. – кадастровая стоимость всего земельного участка;
108 081,00 руб. – кадастровая стоимости доли должника (1/37 доля в праве);
10% - поправка на условия продажи (срочная реализация в рамках процедуры банкротства должника).

1. Рыночная стоимость Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства, Категория: земли сель хозяйственного назначения. По адресу: Омская область, р-н Саргатский, д Ивановка, участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 55:24:010701. Площадь объекта:4720000.00 кв. м. Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/191. Кадастровый номер: 55:24:010701:73 составляет:

$$P = 31\,878,5 - 10\% = 28\,690,20 \text{ руб.}, \text{ где}$$

6 088 800,00 руб. – кадастровая стоимость всего земельного участка;
31 878,5 руб. – кадастровая стоимости доли должника (1/191 доля в праве);
10% - поправка на условия продажи (срочная реализация в рамках процедуры банкротства должника).

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Свидетельства о регистрации
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Финансовый управляющий
Бражниковой Т.М.



Овчаренко С.А.

1. Сведения об объекте оценки - Земельного участка, Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/37. Кадастровый номер: 55:24:010701:68


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Омской области

Дата выдачи: 11.08.2009 г.

Документы-основания:
Протокол собрания дольщиков земельных долей п/х "Шинник" №1 от 28.12.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Бражникова Тамара Михайловна, дата рождения: 28.09.1959 г. Место рождения: гор. Омск. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 52 05 №064151, код подразделения 552-030, дата выдачи 11.11.2004 г. Орган, выдавший документ: ОВД Саргатского района Омской области. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Омская обл., Саргатский район, д. Ивановка, ул. Комсомольская, дом №13, кв. 2.

Вид права: общая долевая собственность: 1/37

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 3100000 кв.м
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Омская обл., Саргатский район, вблизи д. Ивановка, участок расположен в южной части кадастрового квартала 55:24:010701.

Кадастровый (или условный) номер:
55:24:01 07 01:68

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.08.2009 г. сделана запись регистрации № 55-55-03/009/2009-952

Государственный регистратор:   Немчанов Г. Н. /



55 АВ 980018 55

Земельный участок 55-24-010701-68
Омская область, р-н Саргатский, д. Иваново, участок расположен в южной части кадастрового квартала 55-24-010701-01
Для ведения личного подсобного хозяйства
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
тип:	Объект недвижимости
вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	55-24-010701-68
кадастровый квартал:	55-24-010701
адрес:	Омская область, р-н Саргатский, д. Иваново, участок расположен в южной части кадастрового квартала 55-24-010701
площадь участка:	3 100 000 кв. м
статус:	Учтенный
категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
по документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства
форма собственности:	-
дата внесения в ЕГРН:	21.05.2008
дата внесения изменений:	20.02.2021
кадастровая стоимость:	3 565 000 руб.
дата определения:	01.01.2013
дата утверждения:	24.11.2013
дата внесения сведений:	17.12.2013
дата применения:	-



2. Сведения об объекте оценки - Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства, Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/191. Кадастровый номер: 55:24:010701:73


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Омской области

Дата выдачи: 11.08.2009 г.

Документы-основания:
Протокол собрания дольщиков земельных долей п/х "Шинник" №1 от 28.12.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Бражникова Тамара Михайловна, дата рождения: 28.09.1959 г. Место рождения: гор. Омск. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 52 05 №064151, код подразделения 552-030, дата выдачи 11.11.2004 г. Орган, выдавший документ: ОВД Саргатского района Омской области. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Омская обл., Саргатский район, д. Ивановка, ул. Комсомольская, дом №13, кв. 2.


Вид права: общая долевая собственность: 1/191

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 4720000 кв.м
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Омская обл., Саргатский район, д. Ивановка, участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 55:24:010701

Кадастровый (или условный) номер:
55:24:010701:73

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.08.2009 г. сделана запись регистрации № 55-55-03/009/2009-951.

Государственный регистратор:   Немчанов Г. Н. /



55 АВ 980019 55

Участки 55 24 010701 73

Земельный участок 55:24:010701:73
Смольная область, р-н Смольнинский, д. Ивановское, участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 55:24:010701:
Для ведения личного подсобного хозяйства

Главная Планки Создать участок ИС

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	55:24:010701:73
Кадастровый номер/п	55:24:010701
Адрес	Смольная область, р-н Смольнинский, д. Ивановское, участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 55 24 010701.
Площадь (гектары)	4 720 000 кв. м
Класс	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
№ документа	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	-
Дата внесения в ЕГРН	21.05.2008
Дата внесения сведений	23.09.2021
Кадастровая стоимость	5 428 000 руб.
Дата отсрочки	01.01.2013
Дата утверждения	24.11.2013
Дата внесения сведений	27.12.2013
Дата прекращения	-

**Финансовый управляющий
Бражниковой Т.М.**

С.А. Овчаренко