

644043, г.Омск, ул.Фрунзе, д.40, оф.403, тел: 51-62-74

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав
Андреевой Елены Анатольевны

Результаты анализа, имеющейся в моем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки:

- Земельного участка, Почтовый адрес ориентира: Омская область, р-н Саргатский, с Нижнеиртышское, ул Учебная, д 2д., кадастровый номер: 55:24:030401:90, площадь объекта: 1151.00 кв. м., для ведения личного подсобного хозяйства (Является совместно нажитым имуществом). - составляет **112 910,00 руб.**

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	- Земельный участок, Почтовый адрес ориентира: Омская область, р-н Саргатский, с Нижнеиртышское, ул Учебная, д 2д., кадастровый номер: 55:24:030401:90, площадь объекта: 1151.00 кв. м.
Права требования принадлежит	Андреева Елена Анатольевна
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 принадлежат должнику. Объекты оценки относятся к недвижимому имуществу. Земельный участок расположен в Омской области, р-н Саргатский, с Нижнеиртышское. На земельном участке не располагается дом, являющийся жилищем. Земельный участок зарос дикорастущими растениями, отсутствует электроснабжение, водоотведение.

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 удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о предложениях по продаже аналогичных объектов, расположенных в Калачинском районе Омской области. При этом Финансовый управляющий опирался на источники, указанные в Отчете.

1. Рыночная стоимость имущества – «Земельного участка, Почтовый адрес ориентира: Омская область, р-н Саргатский, с Нижнеиртышское, ул Учебная, д 2д., кадастровый номер: 55:24:030401:90, площадь объекта: 1151.00 кв. м., для ведения личного подсобного хозяйства:

$P = (109 * 1\ 151) - 10\% = 112\ 910$ рублей, где

109 – средняя стоимость аналогичного объекта недвижимости в Калачинском районе Омской области, руб/кв.м

(см. Приложение к настоящему Отчету);

Расчет производился следующим образом:

150 000 руб. / 1 000 кв.м. (10 сот) = 150 руб/ кв.м.

160 000 руб. / 2 400 кв.м. (24 сот) = 66,6 руб/ кв.м.

280 000 руб. / 2 500 кв.м. (25 сот) = 112 руб/ кв.м.

$(150 + 66,6 + 112) / 3 = 109$ руб/кв.м. (стоимость земельного участка в Калачинском районе Омской области)

1 151 – площадь объекта оценки, кв.м.;

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- сведения о земельном участке
- аналоги земельного участка

**Финансовый управляющий
Андреевой Е.А.**



С.А. Овчаренко

Сведения об объекте оценки



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Омской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.07.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка от 23.06.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Андреева Елена Анатольевна, дата рождения: 25.04.1983 г. Место рождения: Омская обл., Омский район, с. Лузино. Гражданство: Россия. СНИЛС: 089-618-052 10.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

55:24:030401:90

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1151 кв.м.

Адрес (местоположение):

установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом.

Участок находится примерно в 480 м от ориентира по направлению на северо-восток.

Почтовый адрес ориентира: Омская область, р-н Саргатский, с Нижнеиртышское, ул

Учебная, д. 2д

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.07.2015 г. сделана запись регистрации № 55-55/003-55/003/005/2015-585/2

Государственный регистратор:



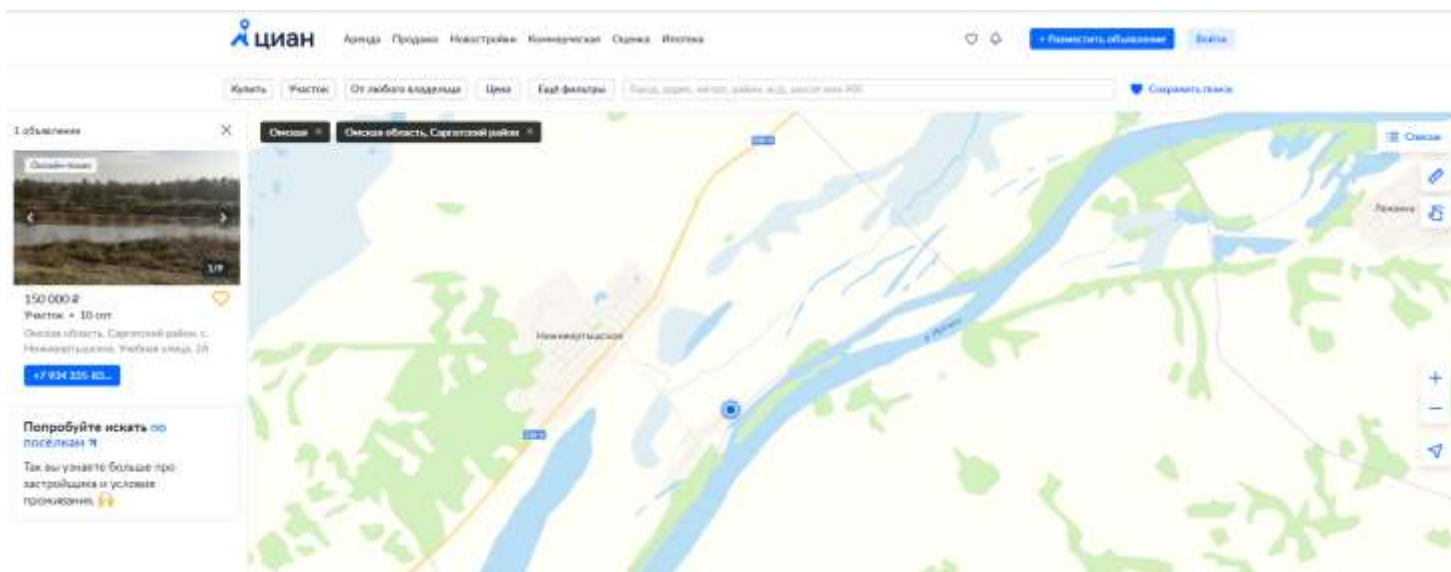
/ Чибисова Н. И. /

55-55/003-55/003/005/2015-585/2

55 № 052042



Аналоги объекта оценки



multirating.ru Выслать

← Шаги → Зарегистрироваться → Купить объявление

Продам землю 25.0 сот район Саргатский деревня Верблужье улица 2-я Юбилейная 4 ул., Омск, Октябрьский
 № 1022098 | Объявлено 20 фев в 17:18 | Просмотровов 459 | Фото 2

☆ [Помогите](#) [Управлять объявлением](#)

Большой выбор квартир на вторичке Р X
 Удобный поиск по фильтрам и параметрам. Поиск по карте. История объявлений.
[ПОДРОБНЕЕ](#) REALTY.VANDEK.RU

рп Саргатский / Новинность в Верблужье / Продажа земельных участков

цена: 280 000 ₪

Узнайте правду об авто
 с помощью ДТП

 Адаптека оцени авто

✓ собственная [Разместить объявление](#)

Q Проверить этот участок перед тем, как купить это
 площадь участка 25.0 сот
 адрес рп Саргатский, д Верблужье, ул 2-я Юбилейная, 4

Описание
 Прекрасное место для постройки дачи. Чистый воздух, шум в долине складики и мелиоративности земли. Есть православный храм. Есть небольшие участки и которые
 гробы, кладбище. Дача с прекрасной рыбалкой. Избушка для хранения вещей находится в долине. Газ, вода, электричество и интернет от участка. Асфальтированный подъезд
 к участку с двух сторон, магазин и кафе в соседней долине. Школа, детский сад, баня построена, в парке слева от трассы Омск - Гара. Возможен обмен на
 гараж в Омске или за пределами. Возможны варианты

Объявление на карте

**Финансовый управляющий
 Андреевой Е.А.**

С.А. Овчаренко