

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав Бузынниковой Татьяны Владимировны

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

- рыночная стоимость объектов оценки:

- Земельного участка, расположенного в садоводческом товариществе «Мелиоратор» в границах земель АО «Надеждинское», участок № 275 (не является совместно нажитым имуществом) составляет **99 090,00 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	- Земельный участок, расположенный в садоводческом товариществе «Мелиоратор» в границах земель АО «Надеждинское», участок № 275 (не является совместно нажитым имуществом).
Права требования принадлежит	Бузынникова Татьяна Владимировна
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

Объект оценки относится 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, расположенного в садоводческом товариществе «Мелиоратор» в границах земель АО «Надеждинское», участок № 275 (не является совместно нажитым имуществом) составляет:

$$P = 110\ 100 - 10\% = 99\ 090,00 \text{ руб.}, \text{ где}$$

82 592 – стоимости аналогичного земельного участка сельскохозяйственного назначения в Омской области, руб. (см. Приложение к настоящему Отчету);

Расчет производился:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

- выписка из ЕГРН

Финансовый управляющий
Бузынниковой Т.В.



Овчаренко С.А.

1. Объект оценки - Земельный участок, расположенный в садоводческом товариществе «Мелиоратор» в границах земель АО «Надеждинское», участок № 275

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
19.07.2021г.			
Кадастровый номер:	55:20:130601:432		
Номер кадастрового квартала:	55:20:130601		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Омская область, р-н Омский, Надеждинское сельское поселение, СТ Мелиоратор, уч. 275		
Площадь:	1500		
Кадастровая стоимость, руб:	110100		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для садоводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Бузынникова Татьяна Владимировна		

Государственный регистратор		Ефремова Т.П.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
19.07.2021г.			
Кадастровый номер:	55:20:130601:432		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Бузынникова Татьяна Владимировна, 01.03.1974, г. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 118-450-955 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 18 №807898, выдан 26.03.2019, УМВД России по Омской области 646970, Омская обл., р-н. Кормиловский, рп. Кормиловка, ул. Карбышева, д. 50
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:130601:432-55/092/2021-1 19.07.2021 14:18:01
3	Документы-основания	3.1	Постановление "О закреплении в собственность земельного участка Черкасовой Татьяне Владимировне в садоводческом товариществе "Мелиоратор", № 524-п, выдан 18.07.2000
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Государственный регистратор		Ефремова Т.П.
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
19.07.2021г.			
Кадастровый номер:		55:20:130601:432	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор <small>полное наименование должности</small>		Ефремова Т.П. <small>инициалы, фамилия</small>
	Подпись М.П.	

**Финансовый управляющий
Бузынниковой Т.В.**



С.А. Овчаренко