

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

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав
Повалий Людмилы Николаевны

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

- Земельного участка, расположенный по адресу: г. Омск, мкр. Осташково, СНТ «Шинник-3», участок № 550, аллея 9, кадастровый номер: 55:36:150903:75, категория: Земли населенных пунктов – для садоводства, Площадь: 1065 кв.м. (является совместно нажитым имуществом) - составляет **93 900,00 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 по адресу: г. Омск, мкр. Осташково, СНТ «Шинник-3», участок № 550, аллея 9, кадастровый номер: 55:36:150903:75, категория: Земли населенных пунктов – для садоводства, Площадь: 1065 кв.м. (является совместно нажитым имуществом).
Права требования принадлежит	Повалий Людмила Николаевна
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 принадлежит должнику. Объект оценки относится к недвижимому имуществу. Объект расположен в черте города Омска в Октябрьском административном округе, мкр. Осташково, вблизи остановки общественного транспорта «Сады Шинник-3». На территории земельного участка имеется не учтенная и не зарегистрированная постройка (сарай без фундамента), которая не подлежит самостоятельной оценке, т.к. не является объектом недвижимости. К участку проведено электричество, водоснабжение, имеется колодец.

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 ОАО г. Омска, мкр. Осташково. При этом Финансовый управляющий опирался на источники, указанные в Отчете.

1. Рыночная стоимость имущества – Земельный участок, расположенный по адресу: г. Омск, мкр. Осташково, СНТ «Шинник-3», участок № 550, аллея 9, кадастровый номер: 55:36:150903:75, категория: Земли населенных пунктов – для садоводства, Площадь: 1065 кв.м. (10,65 сотки):

$$P = 98 * 1065 - 10\% = 93\ 900,00 \text{ рублей, где}$$

98 – средняя стоимость аналогичного объекта недвижимости в мкр. Осташково, руб/кв.м (см. Приложение к настоящему Отчету);

Расчет производился следующим образом:

150 000 руб. / 1 100 кв.м. = 136 руб/ кв.м.

100 000 руб. / 1 000 кв.м. = 100 руб/ кв.м.

100 000 руб. / 1 700 кв.м. = 59 руб/ кв.м.

$(136 + 100 + 59) / 5 = 98$ руб/кв.м. (стоимость земельного участка в мкр. Осташково ОАО г.Омска)

1065 – площадь объекта оценки, кв.м.;

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- сведения о земельном участке
- аналоги объекта оценки

**Финансовый управляющий
Повалий Л.Н.**



С.А. Овчаренко

Сведения об объекте оценки



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области

Дата выдачи: 19.04.2010 г.

Документы-основания:

Свидетельство на право собственности на землю № 14406 от 15.01.1993 г., выдано на основании решения Омского районного Совета народных депутатов №409/13 от 22.10.1987 г. Орган выдачи: Комитет по земельной реформе Омского района.

Субъект (субъекты) права:

Повалий Людмила Николаевна, дата рождения: 25.04.1949 г. Место рождения: г. Омск. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 52 03 №434666, код подразделения 552-003, дата выдачи 09.04.2003 г. Орган, выдавший документ: УВД Октябрьского административного округа города Омска. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Омская обл.,

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для садоводства. Площадь: 1065 кв.м.

Адрес (местоположение):

г. Омск, Октябрьский административный округ, мкр. Осташково садоводческое некоммерческое товарищество "Шинник-3", участок №550, аллея 9

Кадастровый (или условный) номер:

55:36:15 09 03:75

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.04.2010 г. сделана запись регистрации № 55-55-01/097/2010-860

Государственный регистратор:



/ Колодкина Н. А. /

55АГ 215987



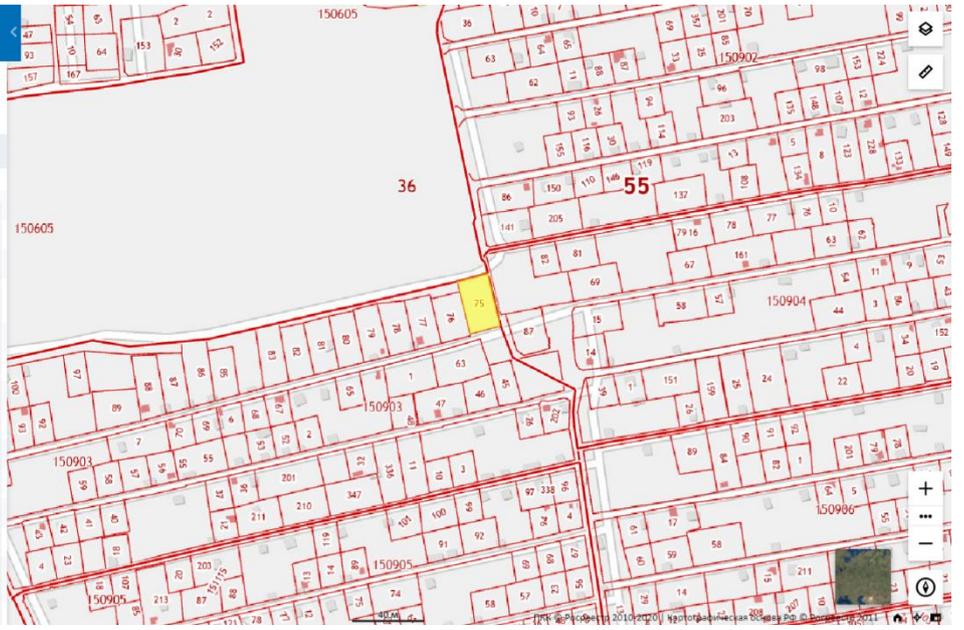
55

Участки 55:36:150903:75

55:36:150903:75
г Омск, снт Шинник-3, аллея 9, участок 550

План ЗУ → План КК →

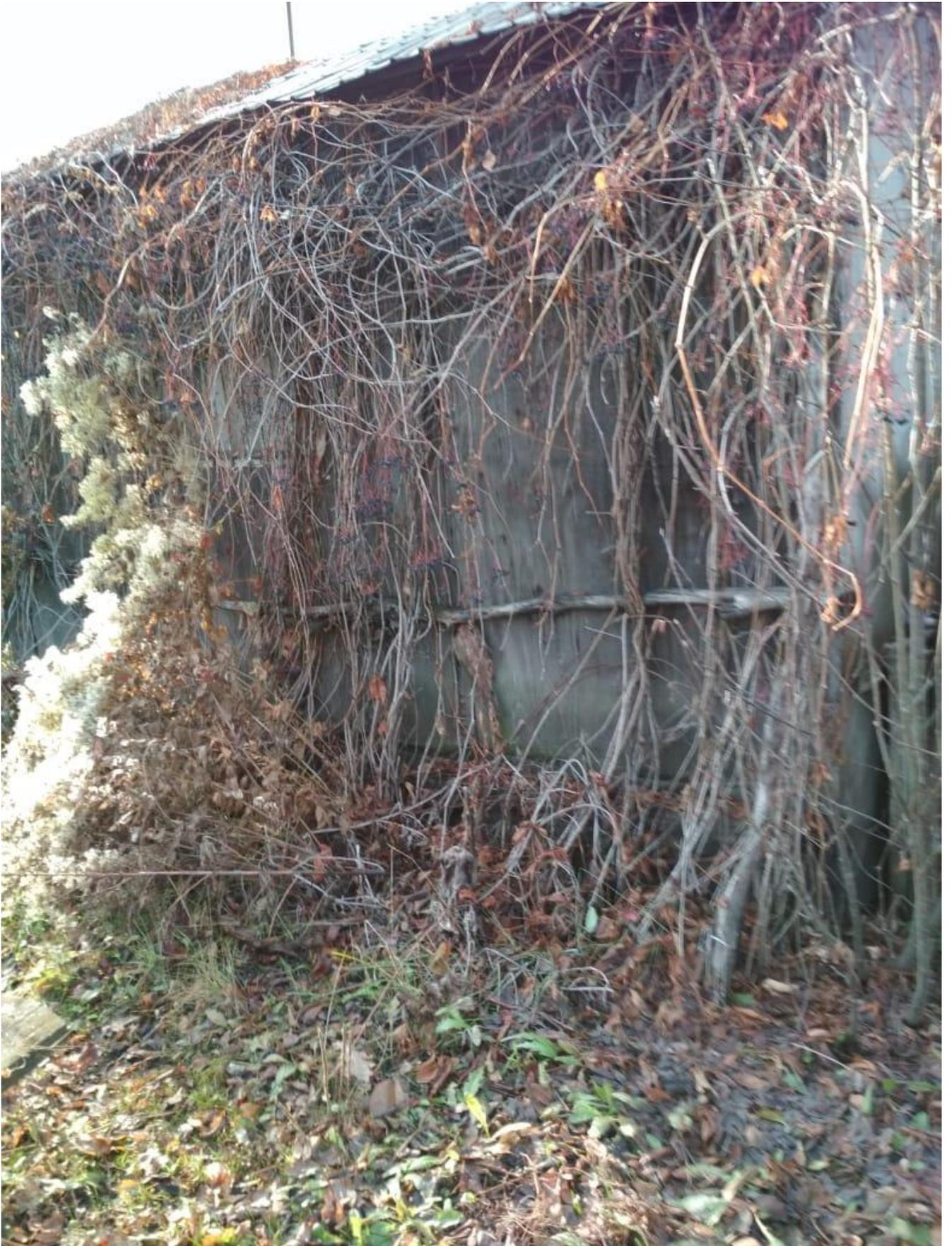
Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:36:150903:75
Кадастровый квартал:	55:36:150903
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Омск, снт Шинник-3, аллея 9, участок 550
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	231 903,75 руб.
Дата определения КС:	01.01.2014
Дата внесения сведений о КС:	21.01.2015
Дата утверждения КС:	10.01.2015
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	1 065 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
По документу:	для садоводства















Аналоги объекта оценки

Омск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад

Следующее →

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

✓ 150 000 ₽

♥ Добавить в избранное

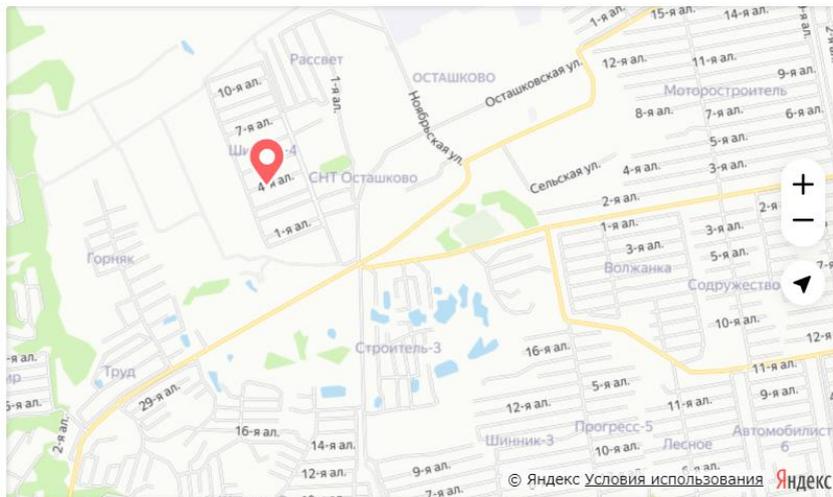
📌 Добавить заметку

23 сентября в 21:19

Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, садоводческое некоммерческое товарищество Шинник-4, 4-я аллея
р-н Октябрьский

Скрыть карту ^



Показать телефон
8 950 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Сергей

Частное лицо

На Авито с октября 2019

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1864462687, 678 (+3)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

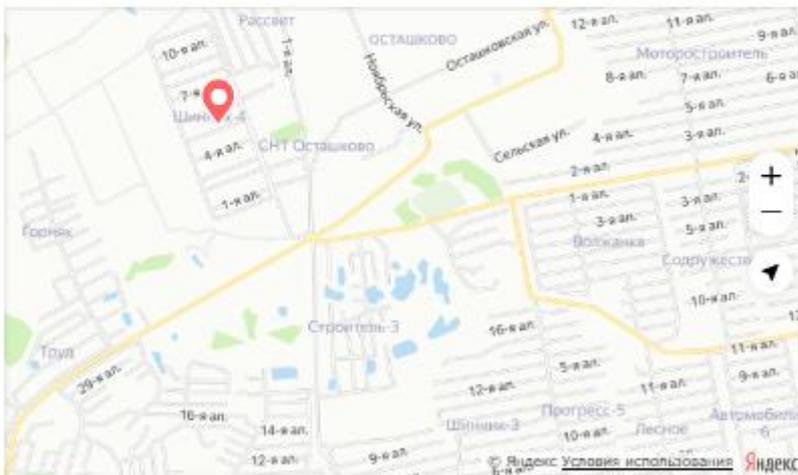
25 сентября в 22:10



Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, садоводческое некоммерческое товарищество Шинник-4, 5-я аллея
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Продам дачный участок в СНТ "Шинник-4". Участок 10 соток, есть насаждения.

Назад

Следующее

100 000 ₺

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Марина

Частное лицо

На Авито с мая 2020

M

Подписаться на продавца

№ 1922138300, 971 (+3)

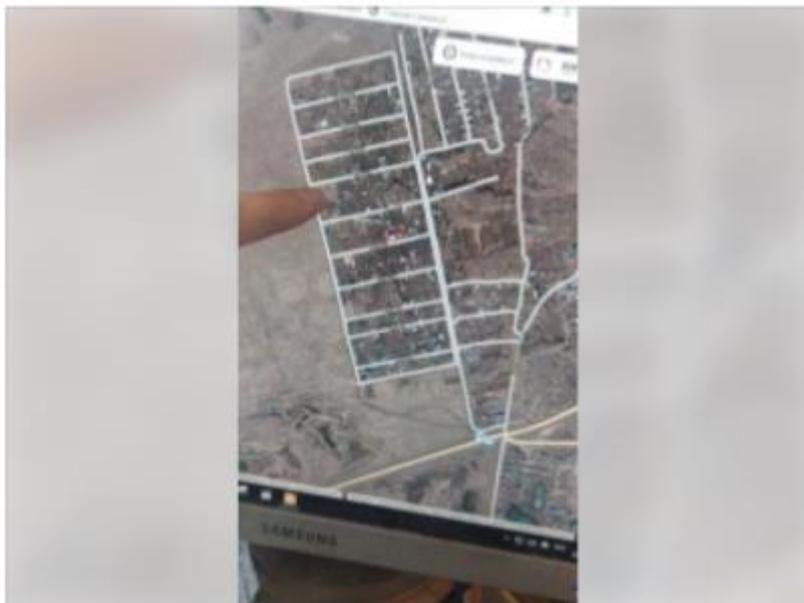
Участок 10.7 сот. (СНТ, ДНП)

100 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

28 сентября в 12:45



Показать телефон
в 822 3006-3006-3006

Написать сообщение

Николай
Частное лицо
На Авито с марта 2018
Завершено 6 объявлений



7 объявлений пользователя

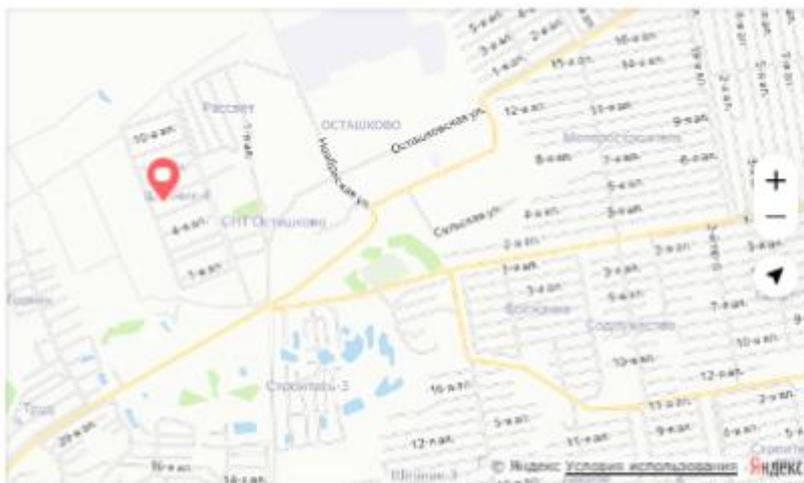
Подписаться на продавца

№ 813838213, 1618 (+3)

Площадь: 10.7 сот.; Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омск, садоводческое некоммерческое товарищество Шинник-4
р-н Октябрьский

Скрыть карту ^



Финансовый управляющий
Повалий Л.Н.

С.А. Овчаренко