

Заключение об оценке рыночной стоимости имущественных прав Бородихина Владимира

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

Земельный участок, Кадастровый номер: 55:20:032002:813, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание школы. Участок находится примерно в 967 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Омская область, р-н Омский, с Ульяновка, ул Школьная, д 19., составляет **99 747 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, Кадастровый номер: 55:20:032002:813, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание школы. Участок находится примерно в 967 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Омская область, р-н Омский, с Ульяновка, ул Школьная, д 19
Права требования принадлежит	Бородихина С.П.
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. Забор отсутствует, коммуникации к участку не подведены.

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. При этом Финансовый управляющий опирался на источники, указанные в Отчете.

Рыночная стоимость имущества:

- Земельный участок сельскохозяйственного назначения Кадастровый номер: 55:20:032002:813

:

$P = 110\ 830 - 10\% = 99\ 747$ рублей, где

- 22 166 руб. – средняя рыночная стоимость аналогичного объекта недвижимости, цена за 100 кв.м (см. Приложение к настоящему Отчету);

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

- 500 кв.м. – площадь участка должника

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- сведения об объекте оценки

- аналоги объекта оценки

Финансовый управляющий



С.А. Овчаренко

Сведения об объекте оценки

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

27.03.2025г.

№ КУВИ-001/2025-77703483

На основании запроса от 26.03.2025, поступившего на рассмотрение 26.03.2025, сообщаем, что правообладателем Бородинна Светлана Петровна; дата рождения: 20.09.1981; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5213 № 294012 от 18.12.2013 выдан: Отдел УФМС России по Омской области в Ленинском АО г. Омске; СНИЛС: 174-252-596 76; адрес места жительства или места пребывания: 644526, Омская область, р-н. Омский, тер СНТ. Родничок (д Половинка), ул. уч. 1, аллея 1; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Крапивина Светлана Петровна, Лухтина Светлана Петровна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: „, в период с 06.02.2021 по 06.02.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	55:20:032002:813
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индивидуальное жилищное строительство
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание школы. Участок находится примерно в 967 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Омская область, р-н Омский, с Ульяновка, ул Школьная, д 19.
		Площадь:	500 +/- 8
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.11.2015
		номер государственной регистрации:	55-55/024-55/224/016/2015-4778/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 10.11.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	55:36:150320:212
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Адрес:	Омская область, г Омск, снт "Родничок", аллея №1, уч №1
		Площадь:	57.4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009916D5C5B1A023864597F1E25758E7B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.10.2025			

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.04.2013
		номер государственной регистрации:	55-55-01/086/2013-809
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 18.04.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	55:36:150320:33
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для садоводства
		Местоположение:	Омская область, г. Омск, Центральный АО, снт Родничок, ал. 1, уч. 1
		Площадь:	445 +/- 7
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.04.2013
		номер государственной регистрации:	55-55-01/086/2013-805
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 18.04.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	55:36:150320:374
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Омская область, г Омск, снт Родничок (ЦАО2) дп. 1 аллея, уч 1
		Площадь:	6.2
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.06.2020
		номер государственной регистрации:	55:36:150320:374-55/092/2020-1
		основание государственной регистрации:	Технический план здания, выдан 09.06.2020 Договор купли-продажи, выдан 18.04.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

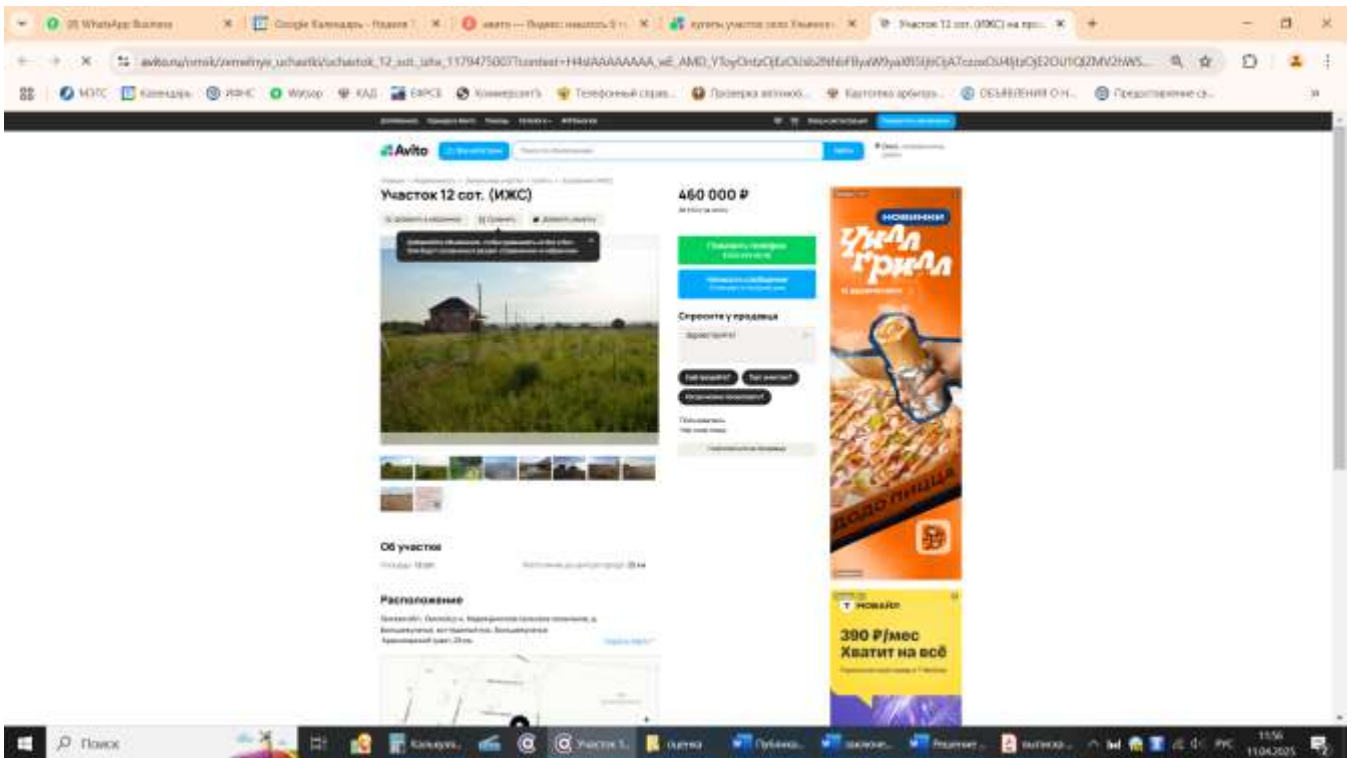
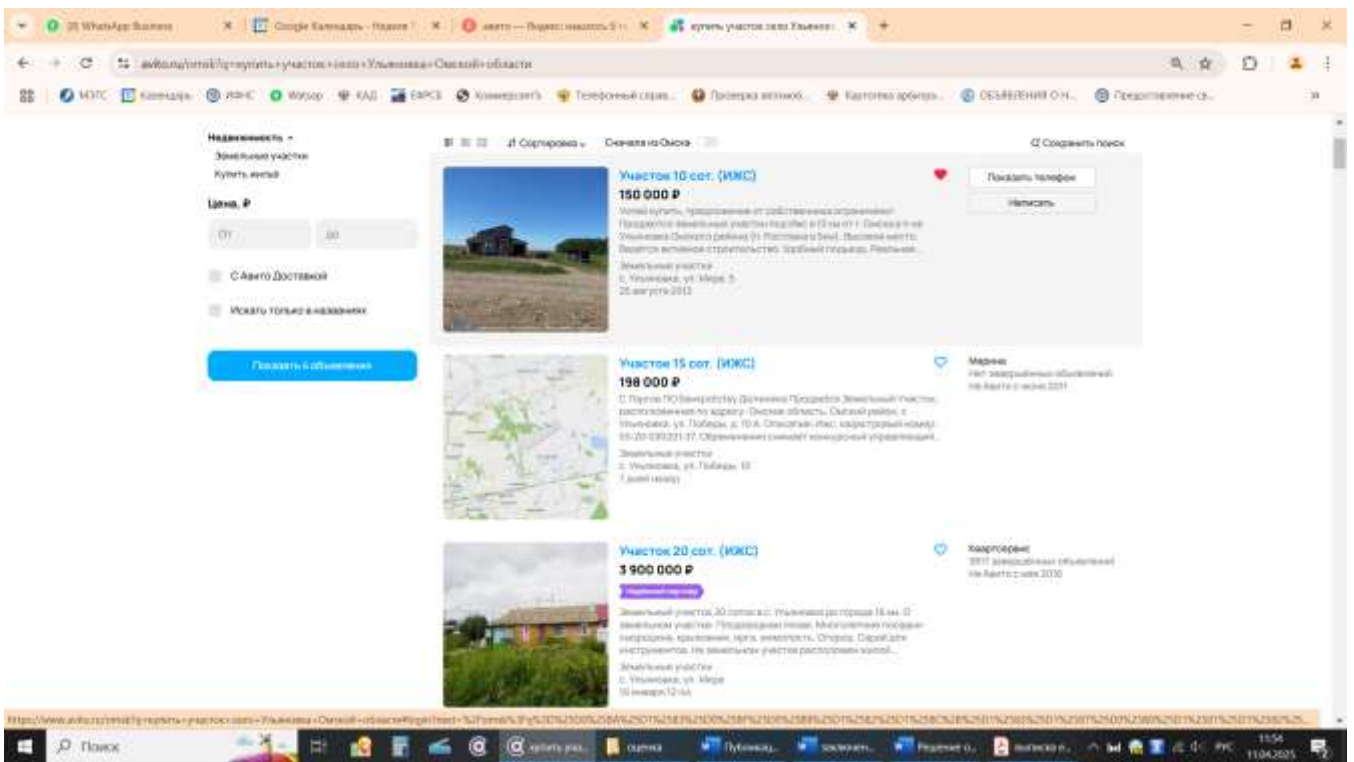
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 016970BD571A023864597F1E2579BE7B3D Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Получатель выписки	Овчаренко Семен Александрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 016970BDC57E1A0238964597F1E25798E7B3D Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Финансовый управляющий

С.А. Овчаренко