

Балакина Татьяна Геннадьевна
ИНН 525905704545,
Н. Новгород, ул. Орджоникидзе, д.2, кв.1

УТВЕРЖДАЮ:
Финансовый управляющий
Балакиной Т.Г.

«22»07.2020г.

__А.А. Лосева.



ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1.Земельного участка кадастровый номер52:15:01 40201:362, площадь 939+/-21,5 кв. м., адрес: Нижегородская область Городецкий район, с/с Зиняковский, восточнее с. Зиняки, с/т «Икарус»

Дата оценки 22 июля 2020г.

Дата составления отчета 23 июля 2020г.

Исполнитель (оценщик)
Лосева А.А.

**Служебная записка.
(к отчету оценки имущества)**

23 июля 2020г.

Я, Лосева Альбина Анатольевна, финансовый управляющий Балакиной Татьяны Геннадьевны, действующий на основании решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-53847/2019 от 16 марта 2020 года провела самостоятельную оценку недвижимого имущества, принадлежащего Балакиной Т.Г.

Идентификация объектов оценки на предмет установления тождественности между существующими в реальности объектами недвижимого имущества и документацией проводилась 20 июля 2020г.

В ходе осуществления оценки мною была собрана информация о технических характеристиках оцениваемого имущества, ремонтпригодности, текущем состоянии и величине износа на момент проведения оценки. Соответствующая информация была собрана в виде справочной информации. Все разделы отчета посвящены одной цели- определению рыночной стоимости и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста с учетом принятых допущений и ограничений.

Приведенный мною анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 22 июля 2020г. итоговая величина рыночной стоимости оценки составляет:

1.Лот №1: Земельный участок кадастровый номер 52:15:01 40201:362, площадь 939+/- 21,5 кв.м., адрес: Нижегородская область Городецкий район, с/с Зиняковский, восточнее с.Зиняки, с/т «Икарус» 200 000,00 без учета НДС 18% (двести тысяч) рублей 00 коп.)

Всю информацию и анализ, использованный в оценке, вы найдете в соответствующих разделах отчета оценки.

С Уважением!
Финансовый управляющий
Балакиной Т.Г.



А.А. Лосева.

СОДЕРЖАНИЕ.

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**
- 2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДОПОЛОЖЕНИЯ И ЛИМИТИРУЮЩИЕ УСЛОВИЯ.**
- 3. ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.**
- 4. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.**
- 5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.**
- 6. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:**
 - 1) 1. Земельный участок кадастровый номер 52:15:01 40201:362, площадь 939 +/- 21,5 кв.м., адрес: Нижегородская область Городецкий район, с/с Зиняковский, восточнее с.Зиняки, с/т «Икарус»:**
 - имущественные права на объект оценки;
 - перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта;
 - общее назначение земельного участка;
 - особенности земельного участка;
 - технические характеристики;
 - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
 - резюме.
- 7. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.**
- 8. ОЦЕНКА УСТАРЕВАНИЯ (ИЗНОСА).**
- 9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**
- 10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

В настоящей работе оценивались полные права собственности на недвижимое имущество **1. Земельный участок кадастровый номер 52:15:01 40201:362, площадь 939 +/- 21,5 кв.м., адрес: Нижегородская область Городецкий район, с/с Зиняковский, восточнее с.Зиняково, с/т «Икарус»:** принадлежащее Балакиной Татьяны Геннадьевны на праве собственности.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ часть 1 ст.209 включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащих законодательству РФ и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Целью и задачей оценки является: обоснование рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках процедуры реализации имущества гражданина и заключения сделки купли-продажи.

На основе сравнительного подхода была определена рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Доходный и затратный подходы в настоящем отчете не применялись, в связи с тем, что невозможно выделить поток доходов от оцениваемого имущества из потока дохода должника.

Рейтинговое взвешивание результатов расчетов примененных подходов позволило определить рыночную стоимость объектов оценки.

Результаты проведенной оценки должны быть использованы для процесса реализации имущества в рамках реализации имущества должника.

Отчет предоставлен в письменном виде.

2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ЛИМИТИРУЮЩИЕ УСЛОВИЯ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- 1) Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в нем целей и задач оценки, приложения являются неотъемлемой частью данного отчета;
- 2) Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий и ограничений, кроме оговоренных в отчете;
- 3) В отчете отсутствуют какие-либо скрытые факторы, влияющих на результаты оценки;
- 4) Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными;
- 5) Стоимость оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности на изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта;
- 6) Отчет об оценке не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчете.

3. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. ***Предварительное ознакомление с объектом оценки:*** исходные данные на объекты оценки, знакомство с документацией, осмотр объекта, аналитическая обработка исходных данных.
2. ***Сбор общих данных и их анализ:*** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района расположения объекта.
3. ***Сбор специальных данных и их анализ:*** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, изучением рынка сети ИНТЕРНЕТ и в СМИ.
4. ***Применение подходов оценки объекта:*** в рамках определения рыночной стоимости объекта с целью совершения сделки купли-продажи, мы использовали все имеющиеся отношение к поставленной задаче инструменты оценки затратного и сравнительного подходов.
5. ***Согласование результатов и подготовка итогового заключения:*** согласование результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости полученной тем или иным методом (подходом), реальной рыночной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата.
6. ***Подготовка отчета об оценке:*** на данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

4. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Сведения о собственнике: Балакина Татьяна Геннадьевна 30.03.1965 г.р., место рождения: г. Горький, ИНН 525905704545, СНИЛС 001-781-026 02, адрес: 603035, Н. Новгород, ул. Орджоникидзе, д.2, кв.1

Тип объекта оценки:

Земли сельскохозяйственного назначения.

Вид определяемой стоимости: определение рыночной стоимости;

Цель и задача оценки: обоснование рыночной стоимости объекта оценки для проведения сделки купли-продажи;

Юридическое описание и оцениваемые права: оценка выполнена исходя из полных прав собственности;

Виды разрешенного использования: под садоводство;

Дата оценки: 22 июля 2020г.

5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Арбитражный управляющий (в настоящее время финансовый управляющий Балакиной Татьяны Геннадьевны, с 16 марта 2020 года) Лосева Альбина Анатольевна, член СРО Крымский Союз профессиональных арбитражных управляющих «ЭКСПЕРТ».

ИНН: 525900236910

СНИЛС: №068-487-725-24

Дата и номер регистрации в едином государственном реестре СРО арбитражных управляющих: №№ 0045 от 02.12.2014г.

Наименование страховой организации (договор страхования арбитражного управляющего):

Страховой полис № 930-0005681-04059 от 29 июня 2020г., срок действия с 29 июня 2019г. по 28 июня 2021г. (включая оба дня) ООО Страховая Компания «Гелиос»

Адрес: 603037, г. Н.Новгород, ул. Коммуны, 20-70

Адрес для корреспонденции: 603037, г. Н.Новгород, ул. Коммуны, 20-70

Телефон: 8-951 917 30 05

6. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.

- 1) 1. Земельный участок кадастровый номер 52:15:01 40201:362, площадь 939+/-21,5 кв.м., адрес: Нижегородская область Городецкий район, с/с Зиняковский, восточнее с.Зиняки, с/т «Икарус»

Вид права на объект оценки: собственность.

Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки: выписка из ЕГРП.

Общее назначение объекта: Земли сельскохозяйственного назначения под садоводство

Площадь: площадь 939+/-21,5 кв. м.

Дата государственной регистрации: 28.08.2017

Основание государственной регистрации: свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдал Рябчикова С.И., нотариус г. Нижнего Новгорода 02.08.2017г.

Ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрировано.

Резюме:

-характеристика объектов оценки по функциональному назначению и основным параметрам соответствует сведениям, предоставленным в выписке из ЕГРП.

Согласно выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости стоимость земельного участка составляет 83 589,78 рублей.

Статьей 24.20 Закона об оценочной деятельности определено, что сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных действующим законодательством РФ, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Рыночная стоимость объекта - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции (ст. 3 Закона об оценочной деятельности). Средняя цена предложения о продаже подобных земельных участков в указанных границах их расположения за одну сотку составляет 14 226,00 рублей.

7.Метод оценки.

В данном случае применяем один из методов оценки - сравнительный подход.

Так оценщиком установлено семь предложений о продаже земельных участков по адресу: Нижегородская область Городецкий район, с Зиняки.

1. земельный участок в ст "Зиняки ст "Икарус", площадь участка 1525 кв.м.(15 соток) цена 200 000,00 рублей. Стоимость одной сотки 13 000,00 руб.
 2. Участок площадью 10 соток в деревне М. Березки, Городецкий район, цена 275 000 рублей. Стоимость одной сотки 27 500,00 руб.
 3. земельный участок, 31, 5 сот., с. Зиняки, СТ Флора, Городецкий р-н, цена 250 000 рублей. Стоимость одной сотки 7 937,00 руб.
 4. земельный участок 15 сот., с. Зиняки, СТ Флора, Городецкий р-н, около СТ Санда. цена 150 000 рублей. Стоимость одной сотки 10 000,00 руб.
 5. земельный участок 15 сот., с. Зиняки, Городецкий р-н, цена 200 000 рублей. Стоимость одной сотки 13 000,00 руб.
 6. земельный участок 15 сот., с. Зиняки, Городецкий р-н, цена 200 000 рублей. Стоимость одной сотки 13 000,00 руб.
 7. земельный участок 16,5 сот., с. Зиняки, Городецкий р-н, цена 250 000 рублей. Стоимость одной сотки 15 150,00 руб.
- $(13\,000,00 \cdot 3 + 27\,500,00 + 7\,937,00 + 10\,000,00 + 15\,150,00) : 7 = 14\,200,00 \cdot 10 + 142\,000,00$ рублей.

Таким образом цена продажи объекта оценки составляет **142 000 рублей**

8. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

В соответствии с п.15 и ст. 146 Налогового кодекса РФ «не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами). Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки НДС не облагаются.

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 22.07.2020г. итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки недвижимого имущества округленно (без НДС) составляет:

142 000 (сто сорок две тысячи) рублей

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Рыночная стоимость объекта оценки: наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Примечание. Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- Рынок является конкурентным
- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объект сравнения – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Закон РФ от 29.07.2018г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки», подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету оценки (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299;
- Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ (действующая редакция).

Приложение: 1.копия из ЕГРП -3 листа

Финансовый управляющий

Балакиной Т.Г.



А.А. Лосева.