

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 5714

Контактная информация: asvinogradov.arbitr@gmail.com, тел. +7 981 456-33-38

Решение об оценке имущества гражданина
Угрюмовой Людмилы Анатольевны

г. Калининград

«08» августа 2024 г.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023 Гр. Угрюмова Людмила Анатольевна (27.01.1978 г.р., урож: г. Каскелен Алма-Атинская область, адрес: 658695, Алтайский край. Суетский р-н. с. Нижняя Суетка, ул. Южная, д. 12, кв. 2, ИНН 222507810710 СНИЛС: 114-140-606-95) признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 03.05.2024 (Дата публикации: 04.05.2024) по делу № А03-11571/2023 финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союз СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, место нахождения: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

Объект оценки:

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащее ей на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

-Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящим решением.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

Ввиду отсутствия аналогов оцениваемого имущества в Суетском районе Алтайского края, были взяты аналогичные предложения оцениваемого имущества в ближайших районах области.

Область размещения объекта оценки

Участок: 53.241030 79.854502

Земельный участок 22:45:000000:33
Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"
Для сельскохозяйственного производства

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	22:45:000000:33
Кадастровый номер:	22:45:000000
Адрес:	Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"
Площадь участка:	1 115 003 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Надлежащая стоимость:	1 859 754,95 руб.
Дата отчуждения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	09.12.2022
Дата размещения:	01.01.2023
Сопут:	Копия МЗУ

Суетский район
Суетский район, Алтайский край
Координаты: 53.241030, 79.854502

Обзор Что посетить

Оценки объектов
Суетский муниципальный район

Добавить объект

Исправить неточность

Сохранить Отправить Провести

Суетский район
Алтайский край
53.24103° 79.854502°

Инфо Отзывы Фото

Показать на карте

Рядом

Поесть Аптеки Продукты Автомойки

Сибирский Гигант

Нижняя Суетка

01К-22

3D

Описание объектов оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:
Решение Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023;
Осмотр;
Средства массовой информации, Интернет-источники.
Описание объектов оценки

Объекты оценки	Земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суевский, с. Нижняя Суевка, в границах земель СПК "Суевский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Объект аналог № 1

Продается Участок, 2 050 сот.

Алтайский край, Хабаровский район. Хабары село, ул. Ленина

Показать карту



Площадь участка
2 050 сот.

В нескольких км от села Хабары продается земельный участок с/х назначения размером 20,5 Га (2050 соток) прилегающий к озеру Горькое. Участок находится вдоль трассы (01К-08 Автомобильная дорога общего пользования регионального значения Алтайского края Крутиха Покрушиха Хабары Славгород граница с Республикой Казахстан) с большим трафиком туристов следующих туда и обратно на различные курорты Алтайского края и в Ссылка на объявление: <https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/300640046/>

1 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за сотку 488 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Новактив

Документы проверены

РИЕЛТОР

Андрей Сирота

Циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,7%

Активация Wi-Fi
Чтобы активировать

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 29,67 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



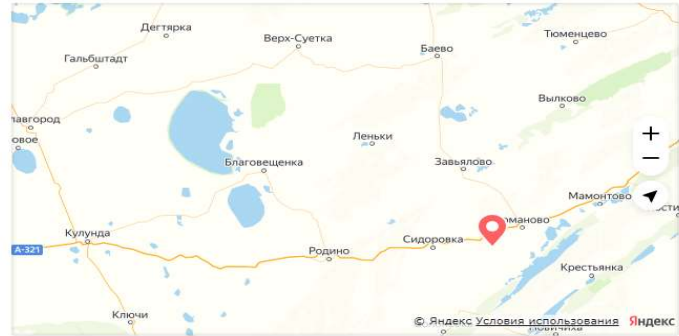
Об участке

Площадь: 2967 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Алтайский край, Романовский р-н

Скрыть карту



Описание

Доля в участке для сельхозпроизводства. Земли хорошие. Ближе к с. Закладному.

№ 1880213752 · 11 июля в 17:14 · 8488 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/romanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2967_ga_snt_dnp_1880213752/

Объект аналог № 2

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на уведомления

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на уведомления

Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление решения об оценке.

Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

Применение подходов к оценке

Оценка с применением доходного подхода.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;

Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;

Корректировка 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 состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки (земельный участок)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	-	1 000 000	300 000
Обременения объекта договорами аренды	Присутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)	-	01 августа 2024 год	11 июля 2024 год
Корректировка	-	-	-
Торг	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"	Алтайский край, Хабарский район, Хабары село, ул. Ленина	Алтайский край, Романовский р-н
Корректировка	-	-	-
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Корректировка	-	-	-
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 115 003	205 000	296 700
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)		4,63	0,96
Средняя скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)	2,80		
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей		

Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки,

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, учитывая специфику объектов оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

Описание вносимых поправок.

Для определения размера скидки на торг для земельного участка применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на земельный участок как наиболее соответствующая условиям рынка.

Решение

После введения поправок, стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка определена как среднее значение и составляет 2,80 рубля. Следовательно, стоимость земельного участка составит: 1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей.

Вывод

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Угрюмовой Людмилы Анатольевны:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г., по состоянию на 08.08.2024 г. составила с учетом округления 624 000 рублей (3 122 008,40 рублей * 1/5 = 624 401,68 рублей).

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.	624 000
ИТОГО		624 000

Финансовый управляющий
Угрюмовой Л.А.

 А.С. Виноградов

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 5714

Контактная информация: asvinogradov.arbitr@gmail.com, тел. +7 981 456-33-38

Решение об оценке имущества гражданина
Угрюмовой Людмилы Анатольевны

г. Калининград

«08» августа 2024 г.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023 Гр. Угрюмова Людмила Анатольевна (27.01.1978 г.р., урож: г. Каскелен Алма-Атинская область, адрес: 658695, Алтайский край. Суетский р-н. с. Нижняя Суетка, ул. Южная, д. 12, кв. 2, ИНН 222507810710 СНИЛС: 114-140-606-95) признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 03.05.2024 (Дата публикации: 04.05.2024) по делу № А03-11571/2023 финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, место нахождения: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

Объект оценки:

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащее ей на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

-Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящим решением.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

Ввиду отсутствия аналогов оцениваемого имущества в Суетском районе Алтайского края, были взяты аналогичные предложения оцениваемого имущества в ближайших районах области.

Область размещения объекта оценки

Участок: 53.241030 79.854502

Земельный участок 22:45:000000:33
Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"
Для сельскохозяйственного производства

План 30-и

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	22:45:000000:33
Кадастровый номер:	22:45:000000
Адрес:	Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"
Площадь участка:	1 115 003 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Надлежащая стоимость:	1 859 754,95 руб.
Дата отчуждения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	09.12.2022
Дата размещения:	01.01.2023
Сопут:	Копия МЗУ

Суетский район
Суетский район, Алтайский край
Координаты: 53.241030, 79.854502

Обзор Что посетить

Оценки объектов
Суетский муниципальный район

Добавить объект

Исправить неточность

Сохранить Отправить Провести

Суетский район
Алтайский край
53.24103° 79.854502°

Инфо Отзывы Фото

Показать на карте

Рядом

Поесть Аптеки Продукты Автомойки

Сибирский Гигант

Нижняя Суетка

01К-22

3D

Описание объектов оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:
Решение Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023;
Осмотр;
Средства массовой информации, Интернет-источники.
Описание объектов оценки

Объекты оценки	Земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суевский, с. Нижняя Суевка, в границах земель СПК "Суевский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Объект аналог № 1

Продается Участок, 2 050 сот.

Алтайский край, Хабаровский район. Хабары село, ул. Ленина На карте

Поделиться



Площадь участка
2 050 сот.

В нескольких км от села Хабары продается земельный участок с/х назначения размером 20,5 Га (2050 соток) прилегающий к озеру Горькое. Участок находится вдоль трассы (01К-08 Автомобильная дорога общего пользования регионального значения Алтайского края Крутиха Покрушиха Хабары Славгород граница с Республикой Казахстан) с большим трафиком туристов следующих туда и обратно на различные курорты Алтайского края и в Ссылка на объявление: <https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/300640046/>

1 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за сотку 488 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Новактив
Документы проверены

РИЕЛТОР
Андрей Сирота

Циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,7%

Активация Wi-Fi
Чтобы активировать

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 29,67 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



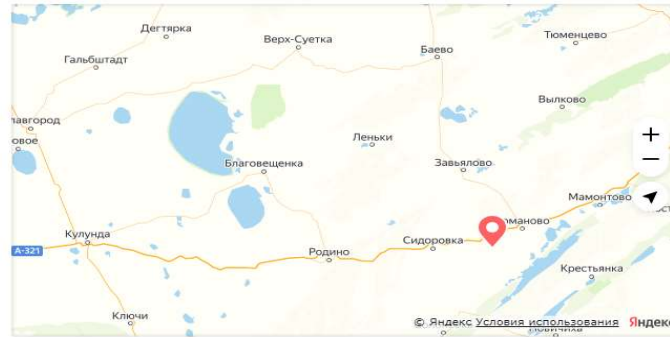
Об участке

Площадь: 2967 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Алтайский край, Романовский р-н

Скрыть карту



Описание

Доля в участке для сельхозпроизводства. Земли хорошие. Ближе к с. Закладному.

№ 1880213752 · 11 июля в 17:14 · 8488 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/romanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2967_ga_snt_dnp_1880213752/

Объект аналог № 2

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на обновления

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на обновления

Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление решения об оценке.

Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

Применение подходов к оценке

Оценка с применением доходного подхода.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;

Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;

Корректировка 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 состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки (земельный участок)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	-	1 000 000	300 000
Обременения объекта договорами аренды	Присутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)	-	01 августа 2024 год	11 июля 2024 год
Корректировка	-	-	-
Торг	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"	Алтайский край, Хабарский район, Хабары село, ул. Ленина	Алтайский край, Романовский р-н
Корректировка	-	-	-
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Корректировка	-	-	-
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 115 003	205 000	296 700
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)		4,63	0,96
Средняя скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)	2,80		
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей		

Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки,

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, учитывая специфику объектов оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

Описание вносимых поправок.

Для определения размера скидки на торг для земельного участка применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на земельный участок как наиболее соответствующая условиям рынка.

Решение

После введения поправок, стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка определена как среднее значение и составляет 2,80 рубля. Следовательно, стоимость земельного участка составит: 1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей.

Вывод

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Угрюмовой Людмилы Анатольевны:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г., по состоянию на 08.08.2024 г. составила с учетом округления 624 000 рублей (3 122 008,40 рублей * 1/5 = 624 401,68 рублей).

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.	624 000
ИТОГО		624 000

Финансовый управляющий
Угрюмовой Л.А.

 А.С. Виноградов

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 5714

Контактная информация: asvinogradov.arbitr@gmail.com, тел. +7 981 456-33-38

Решение об оценке имущества гражданина
Угрюмовой Людмилы Анатольевны

г. Калининград

«08» августа 2024 г.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023 Гр. Угрюмова Людмила Анатольевна (27.01.1978 г.р., урож: г. Каскелен Алма-Атинская область, адрес: 658695, Алтайский край. Суетский р-н. с. Нижняя Суетка, ул. Южная, д. 12, кв. 2, ИНН 222507810710 СНИЛС: 114-140-606-95) признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 03.05.2024 (Дата публикации: 04.05.2024) по делу № А03-11571/2023 финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союз СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, место нахождения: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

Объект оценки:

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащее ей на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

-Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящим решением.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

Ввиду отсутствия аналогов оцениваемого имущества в Суетском районе Алтайского края, были взяты аналогичные предложения оцениваемого имущества в ближайших районах области.

Область размещения объекта оценки

Скриншоты карт, иллюстрирующие область размещения объекта оценки. Вверху — кадастровый план с выделенным участком. Внизу — спутниковый снимок местности с метками «Суетский район» и «Нижняя Суетка».

Описание объектов оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:
Решение Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023;
Осмотр;
Средства массовой информации, Интернет-источники.
Описание объектов оценки

Объекты оценки	Земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суевский, с. Нижняя Суевка, в границах земель СПК "Суевский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Объект аналог № 1

Продается Участок, 2 050 сот.

Алтайский край, Хабаровский район. Хабары село, ул. Ленина На карте

Поделиться



Площадь участка
2 050 сот.

В нескольких км от села Хабары продается земельный участок с/х назначения размером 20,5 Га (2050 соток) прилегающий к озеру Горькое. Участок находится вдоль трассы (01К-08 Автомобильная дорога общего пользования регионального значения Алтайского края Крутиха Покрушиха Хабары Славгород граница с Республикой Казахстан) с большим трафиком туристов следующих туда и обратно на различные курорты Алтайского края и в Ссылка на объявление: <https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/300640046/>

1 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за сотку 488 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Новактив
Документы проверены

РИЕЛТОР
Андрей Сирота

Циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,7%

Активация Wi-Fi
Чтобы активировать

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 29,67 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



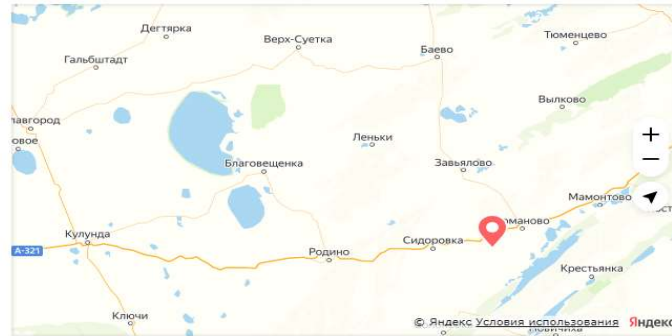
Об участке

Площадь: 2967 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Алтайский край, Романовский р-н

Скрыть карту



Описание

Доля в участке для сельхозпроизводства. Земли хорошие. Ближе к с. Закладному.

№ 1880213752 - 11 июля в 17:14 - 8488 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/romanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2967_ga_snt_dnp_1880213752/

Объект аналог № 2

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на обновления

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на обновления

Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление решения об оценке.

Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

Применение подходов к оценке

Оценка с применением доходного подхода.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;

Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;

Корректировка 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 состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки (земельный участок)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	-	1 000 000	300 000
Обременения объекта договорами аренды	Присутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)	-	01 августа 2024 год	11 июля 2024 год
Корректировка	-	-	-
Торг	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"	Алтайский край, Хабарский район, Хабары село, ул. Ленина	Алтайский край, Романовский р-н
Корректировка	-	-	-
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Корректировка	-	-	-
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 115 003	205 000	296 700
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)		4,63	0,96
Средняя скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)	2,80		
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей		

Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки,

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, учитывая специфику объектов оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

Описание вносимых поправок.

Для определения размера скидки на торг для земельного участка применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на земельный участок как наиболее соответствующая условиям рынка.

Решение

После введения поправок, стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка определена как среднее значение и составляет 2,80 рубля. Следовательно, стоимость земельного участка составит: 1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей.

Вывод

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Угрюмовой Людмилы Анатольевны:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г., по состоянию на 08.08.2024 г. составила с учетом округления 624 000 рублей (3 122 008,40 рублей * 1/5 = 624 401,68 рублей).

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.	624 000
ИТОГО		624 000

Финансовый управляющий
Угрюмовой Л.А.

 А.С. Виноградов

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 5714

Контактная информация: asvinogradov.arbitr@gmail.com, тел. +7 981 456-33-38

Решение об оценке имущества гражданина
Угрюмовой Людмилы Анатольевны

г. Калининград

«08» августа 2024 г.

Решением Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023 Гр. Угрюмова Людмила Анатольевна (27.01.1978 г.р., урож: г. Каскелен Алма-Атинская область, адрес: 658695, Алтайский край. Суетский р-н. с. Нижняя Суетка, ул. Южная, д. 12, кв. 2, ИНН 222507810710 СНИЛС: 114-140-606-95) признана несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 03.05.2024 (Дата публикации: 04.05.2024) по делу № А03-11571/2023 финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, место нахождения: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

Объект оценки:

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащее ей на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

-Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Допущения и ограничительные условия при проведении оценки.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящим решением.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

Ввиду отсутствия аналогов оцениваемого имущества в Суетском районе Алтайского края, были взяты аналогичные предложения оцениваемого имущества в ближайших районах области.

Область размещения объекта оценки

Участок: 53.241030 79.854502

Земельный участок 22:45:000000:33
Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"
Для сельскохозяйственного производства

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	22:45:000000:33
Кадастровый номер:	22:45:000000
Адрес:	Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"
Площадь участка:	1 115 003 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Надлежащая стоимость:	1 859 754,95 руб.
Дата отчуждения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	09.12.2022
Дата размещения:	01.01.2023
Сопут:	Копия МКУ

Суетский район
Суетский район, Алтайский край
Координаты: 53.241030, 79.854502

Обзор Что посетить

Судебная база

Суетский муниципальный район

Добавить объект

Исправить неточность

Сохранить Отправить Провести

Суетский район
Алтайский край
53.24103° 79.854502°

Инфо Отзывы Фото

Показать на карте

Рядом

Поиск Аптеки Продукты Автомойки

Сибирский Гигант

Нижняя Суетка

01К-22

3D

Описание объектов оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:
Решение Арбитражного суда Алтайского края от 29.08.2023 г. по делу № А03-11571/2023;
Осмотр;
Средства массовой информации, Интернет-источники.
Описание объектов оценки

Объекты оценки	Земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суевский, с. Нижняя Суевка, в границах земель СПК "Суевский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.
Имущественные права на Объекты оценки	Право общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.

Объект аналог № 1

Продается Участок, 2 050 сот.

Алтайский край, Хабаровский район. Хабары село, ул. Ленина На карте

Поделиться



Площадь участка
2 050 сот.

В нескольких км от села Хабары продается земельный участок с/х назначения размером 20,5 Га (2050 соток) прилегающий к озеру Горькое.
Участок находится вдоль трассы (01К-08 Автомобильная дорога общего пользования регионального значения Алтайского края Крутиха Панкрушиха Хабары Славгород граница с Республикой Казахстан) с большим трафиком туристов следующих туда и обратно на различные курорты Алтайского края и в
Ссылка на объявление: <https://barnaul.cian.ru/sale/suburban/300640046/>

1 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за сотку 488 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Новактив

Документы проверены

РИЕЛТОР

Андрей Сирота

Циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 17,7%

Активация Wii
Чтобы активировать

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 29,67 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



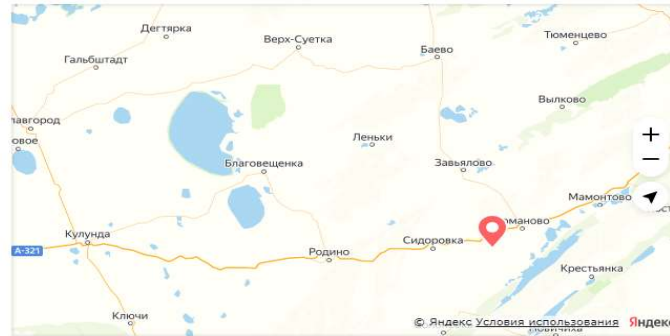
Об участке

Площадь: 2967 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Алтайский край, Романовский р-н

Скрыть карту



Описание

Доля в участке для сельхозпроизводства. Земли хорошие. Ближе к с. Закладному.

№ 1880213752 · 11 июля в 17:14 · 8488 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Ссылка на объявление: https://www.avito.ru/romanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2967_ga_snt_dnp_1880213752/

Объект аналог № 2

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на уведомления

300 000 ₽

101 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эковклад: -234 кг CO₂
Подписаться на уведомления

Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление решения об оценке.

Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

Применение подходов к оценке

Оценка с применением доходного подхода.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);

Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;

Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;

Корректировка 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 состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки (земельный участок)	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена продажи/предложения, руб.	-	1 000 000	300 000
Обременения объекта договорами аренды	Присутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	-	-
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-
Условия продажи (дата продажи)	-	01 августа 2024 год	11 июля 2024 год
Корректировка	-	-	-
Торг	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-5%	-5%
Местоположение	Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский"	Алтайский край, Хабарский район, Хабары село, ул. Ленина	Алтайский край, Романовский р-н
Корректировка	-	-	-
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Корректировка	-	-	-
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 115 003	205 000	296 700
Скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)		4,63	0,96
Средняя скорректированная цена земельного участка за 1 кв. м., руб. (округленно)	2,80		
Расчетная стоимость земельного участка, руб.	1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей		

Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки,

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, учитывая специфику объектов оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

Описание вносимых поправок.

Для определения размера скидки на торг для земельного участка применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на земельный участок как наиболее соответствующая условиям рынка.

Решение

После введения поправок, стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка определена как среднее значение и составляет 2,80 рубля. Следовательно, стоимость земельного участка составит: 1 115 003 кв.м * 2,80 рубля = 3 122 008,40 рублей.

Вывод

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Угрюмовой Людмилы Анатольевны:

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г., по состоянию на 08.08.2024 г. составила с учетом округления 624 000 рублей (3 122 008,40 рублей * 1/5 = 624 401,68 рублей).

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/5 на земельный участок, общей площадью 1 115 003 кв.м., кадастровый номер 22:45:000000:33, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, район Суетский, с. Нижняя Суетка, в границах земель СПК "Суетский". Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства. Земельный участок в аренде № 22:45:000000:33-22/034/2019-4 от 21.11.2019 г.	624 000
ИТОГО		624 000

Финансовый управляющий
Угрюмовой Л.А.

 А.С. Виноградов