

**ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВА**

Объект оценки 1:

Земельный участок
Кадастровый номер: 64:35:350427:32
Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
Производственная база
Адрес: Российская Федерация, Саратовская область,
Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное
образование, рп. Турки, ул.
Гагарина, земельный участок 38
Площадь: 2872 +/- 18.76
вид права, доля в праве: собственность
дата государственной регистрации: 07.04.2020
номер государственной регистрации:
64:35:350427:32-64/002/2020-6
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи
имущества, выдан 17.03.2020
дата государственной регистрации прекращения права: данные
отсутствуют
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 64:35:350427:32-64/136/2023-
7

Объект оценки 2:

Земельный участок
Кадастровый номер: 64:35:350427:33
Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
Производственная база
Адрес: Российская Федерация, Саратовская область,
Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное
образование, рп. Турки, ул.
Гагарина, земельный участок 36
Площадь: 2629 +/- 18
вид права, доля в праве: собственность
дата государственной регистрации: 07.04.2020
номер государственной регистрации:
64:35:350427:33-64/002/2020-5
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи
имущества, выдан 17.03.2020
дата государственной регистрации прекращения права: данные
отсутствуют

Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 64:35:350427:33-64/136/2023-6

Объект оценки 3:

Здание
Кадастровый номер: 64:35:350504:3591
Назначение объекта недвижимости: Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, дом 36, строение 1
Площадь: 349.2
вид права, доля в праве: собственность
дата государственной регистрации: 07.04.2020
номер государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/002/2020-7
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020
дата государственной регистрации прекращения права: данные отсутствуют
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/136/2023-8

Объект оценки 4:

Здание
Кадастровый номер: 64:35:350504:3592
Назначение объекта недвижимости: Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
Адрес: Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, дом 38
Площадь: 715.2
вид права, доля в праве: собственность
дата государственной регистрации: 07.04.2020
номер государственной регистрации: 64:35:350504:3592-64/002/2020-7
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020
дата государственной регистрации прекращения права: данные отсутствуют
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:

вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 64:35:350504:3592-
64/136/2023-8

Объект оценки 5:

Здание
Кадастровый номер: 64:35:350504:3593
Назначение объекта недвижимости: Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные
отсутствуют
Адрес: Российская Федерация, Саратовская область,
Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное
образование, рп. Турки, ул.
Гагарина, дом 36 строение 2
Площадь: 116.4
вид права, доля в праве: собственность
дата государственной регистрации: 07.04.2020
номер государственной регистрации:
64:35:350504:3593-64/002/2020-7
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи
имущества, выдан 17.03.2020
дата государственной регистрации прекращения права: данные
отсутствуют
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
вид: Запрещение регистрации
номер государственной регистрации: 64:35:350504:3593-
64/136/2023-8

Собственник имущества:

Григорьев Николай Николаевич
(27.10.1969 г.р., место рождения гор. Ленинград,
Паспорт 40 14 141963,
выдан ТП № 76 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и
Ленинградской обл. в Фрунзенском
р-не г. Санкт-Петербурга,
10.11.2014, код подразделения 780-076,
г. Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д. 10, корп. 1, кв. 137
ИНН: 781600405152)

Дата составления отчета:

25 октября 2024 года

г. Саратов

2024

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Финансовым управляющим Каряпкиной Юлией Дмитриевной (ИНН 645118516249, СНИЛС 154-834-530 76) - член Союза "МЦАУ" (ОГРН 1117600001419, ИНН 7604200693, адрес: 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, д. 39Б) проведена оценка рыночной стоимости следующего имущества, право собственности на которое принадлежит гражданину Григорьеву Николаю Николаевичу (27.10.1969 г.р., место рождения гор. Ленинград, Паспорт 40 14 141963, выдан ТП № 76 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не г. Санкт-Петербурга, 10.11.2014, код подразделения 780-076, Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д. 10, корп. 1, кв. 137ИНН: 781600405152)

Рыночная стоимость земельных участков и строений

1. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:32, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп Турки, ул. Гагарина, земельный участок 38, площадь 2872+/-18,76, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации 64:35:350427:32-64/002/2020-6, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020 года, запрещение регистрации, № 64:35:350427:32-64/136/2023-7

2. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:33, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 35, площадь 2629 +/-18, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350427:33-64/002/2020-5, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, №64:35:350427:33-64/136/2023-6;

3. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3591, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 36, стр. 1, площадь 349,2 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591064/136/2023-8;

4. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3592, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 38, площадь 715,2, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3592-64/002/2020-7, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, 64:35:350504:3592-64/136/2023-8;

5. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3593, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. гагарина, д. 36, стр. 2, 116,4 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3593-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № гос регистрации 64:35:350504:3593-64/136/2023-8. Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества при проведении торгов.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансовый управляющий исходил из допущения, что все вышеуказанное имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка анализа предоставленной информации об имуществе.

Оценка проведена по состоянию на 25 октября 2024 года.

Дата составления отчета: 25 октября 2024 года.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, финансовый управляющий пришел к выводу, что рекомендуемая величина рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на 25 октября 2024 года составляет:

**Величина рыночной стоимости имущества,
принадлежащего**

Григорьеву Николаю Николаевичу (27.10.1969 г.р., место рождения гор. Ленинград, Паспорт 40 14 141963, выдан ТП № 76 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не г. Санкт-Петербурга, 10.11.2014, код подразделения 780-076, Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д. 10, корп. 1, кв. 137ИНН: 781600405152)

по состоянию на 25 октября 2024 года составила (округленно):

2 земельных участка и 3 объекта строения – 2 500 000

(Два миллиона пятьсот) рублей.

Финансовый управляющий

Григорьева Николая Николаевича



Ю. Д. Каряпкина

1.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Общие сведения

Порядковый № отчета:	1
Дата составления отчета:	25 октября 2024
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	1. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:32, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп Турки, ул. Гагарина, земельный участок 38, площадь 2872+/- 18,76, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации 64:35:350427:32-64/002/2020-6, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020 года, запрещение регистрации, № 64:35:350427:32-64/136/2023-7 2. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:33, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 35, площадь 2629 +/- 18, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350427:33-64/002/2020-5, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № 64:35:350427:33-64/136/2023-6; 3. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3591, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 36, стр. 1, площадь 349,2 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591064/136/2023-8; 4. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3592, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 38, площадь 715,2, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3592-64/002/2020-7, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации,
---------------	---

	64:35:350504:3592-64/136/2023-8; 5. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3593, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. гагарина, д. 36, стр. 2, 116,4 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3593-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № гос регистрации 64:35:350504:3593-64/136/2023-8.
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее: Григорьеву Николаю Николаевичу (27.10.1969 г.р., место рождения гор. Ленинград, Паспорт 40 14 141963, выдан ТП № 76 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не г. Санкт-Петербурга, 10.11.2014, код подразделения 780-076, Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д. 10, корп. 1, кв. 137ИНН: 781600405152)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача проведения оценки) и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается к использованию при определении начальной стоимости Объекта оценки при проведении торгов (реализации имущества в ходе процедуры банкротства). Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки. Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата: - итоговая величина стоимости рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки; - итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, определена для целей совершения сделки субъектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты публикации сообщения о проведении торгов прошло не более 6 месяцев.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	25 октября 2024 года.
Дата составления отчета	25 октября 2024 года.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики	Характеристики оцениваемого объекта приняты исходя из документа – договора купли-продажи.

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
---	---------------------

2. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРОВОДИМОМ ОЦЕНКУ

В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» оценку проводит финансовый управляющий Каряпкина Юлия Дмитриевна

Должник Гражданин Григорьев Николай Николаевич (27.10.1969 г.р., место рождения гор. Ленинград, Паспорт 40 14 141963, выдан ТП № 76 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Фрунзенском р-не г. Санкт-Петербурга, 10.11.2014, код подразделения 780-076, ИНН: 781600405152)
(полное и сокращенно наименование организации-должника с указанием ее организационно-правовой формы, ИНН и кода ОКВЭД или фамилии, имя, отчества индивидуального предпринимателя с указанием документа о государственной регистрации)
Физическое лицо
(категория должника)
г. Санкт-Петербург, ул. Димитрова, д. 10, корп. 1, кв. 137
(адрес должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Номер дела	№ А56-66941/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Решение от 28 сентября 2023 года
Дата назначения арбитражного управляющего	27 сентября 2023 года.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	<u>Союз "МЦАУ" - Союз "Межрегиональный центр арбитражных управляющих"</u>
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ «324». «31.05.2019»
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью «Страховой Дом «БСД»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор обязательного страхования ответственности ау (основной договор) ОАУ №8356/700/24 с 27.05.2024 по 26.05.2025.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	Дополнительный договор страхования не заключался
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	Дополнительный договор страхования не заключался
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	414076, г. Саратов, а/я № 2503 эл. почта: 89271370252@list.ru.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Финансовый управляющий не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе.

Вознаграждение за проведение оценки не выплачивается.

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 в отчете.

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 с учетом следующих ограничений и пределов применения полученного результата:

- итоговая величина стоимости рассчитана при рыночных условиях, которые сложились на дату оценки;

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, определена для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты публикации сообщения о проведении торгов прошло не более 6 месяцев.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки:

- Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28 сентября 2023 года по делу № А56-66941/2023

- Средства массовой информации, Интернет-источники.

Описание объектов оценки

Объект оценки 1	1. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:32, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп Турки, ул. Гагарина, земельный участок 38, площадь 2872+/- 18,76, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации 64:35:350427:32-64/002/2020-6, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020 года
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее Григорьеву Николаю Николаевичу
Сведения об обременениях, связанных с объектами Оценки	вид: запрещение регистрации, № 64:35:350427:32-64/136/2023-7
Объект оценки 2	2. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:33, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 35, площадь 2629 +/- 18, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, №

	государственной регистрации: 64:35:350427:33-64/002/2020-5, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее Григорьеву Николаю Николаевичу
Сведения об обременениях, связанных с объектами Оценки	вид: запрещение регистрации, № 64:35:350427:33-64/136/2023-6;
Объект оценки 3	Здание, кадастровый № 64:35:350504:3591, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 36, стр. 1, площадь 349,2 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020,
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее Григорьеву Николаю Николаевичу
Сведения об обременениях, связанных с объектами Оценки	вид: запрещение регистрации, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591064/136/2023-8;
Объект оценки 4	Здание, кадастровый № 64:35:350504:3592, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 38, площадь 715,2, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3592-64/002/2020-7, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020,
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее Григорьеву Николаю Николаевичу
Сведения об обременениях, связанных с объектами Оценки	вид: запрещение регистрации, 64:35:350504:3592-64/136/2023-8;
Объект оценки 5	Здание, кадастровый № 64:35:350504:3593, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. гагарина, д. 36, стр. 2, 116,4 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3593-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020,

Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности, принадлежащее Григорьеву Николаю Николаевичу
Сведения об обременениях, связанных с объектами Оценки	вид: запрещение регистрации, № гос регистрации 64:35:350504:3593-64/136/2023-8.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление отчета 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;
- собеседование с представителем собственника объекта;
- 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

5.1. Оценка с применением доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках настоящего Отчета 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 отчета измерить текущую стоимость

будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

5.2. Оценка с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом. Предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

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:

1. Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. 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 оферт) 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 оферт 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

1. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:32, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп Турки, ул. Гагарина, земельный участок 38, площадь 2872+/-18,76, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации 64:35:350427:32-64/002/2020-6, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020 года, запрещение регистрации, № 64:35:350427:32-64/136/2023-7

2. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:33, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 35, площадь 2629 +/-18, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350427:33-64/002/2020-5, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, №64:35:350427:33-64/136/2023-6;

3. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3591, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 36, стр. 1, площадь 349,2 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591064/136/2023-8;

4. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3592, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 38, площадь 715,2, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3592-64/002/2020-7, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, 64:35:350504:3592-64/136/2023-8;

5. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3593, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. гагарина, д. 36, стр. 2, 116,4 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3593-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № гос регистрации 64:35:350504:3593-64/136/2023-8.

В приложении приведен перечень предложений на здания Саратовской обл.(в Турковском муниципальном районе, рп Турки – цены ниже, ввиду удалённости и не востребованности)

Средняя цена продажи/предложение за 1 кв. м –13160 рублей.

Анализируя текущую ситуацию на рынке нежилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Экспертным путем выявлен максимальный размер корректировки, равный 10%. В очень редких случаях цена предложения совпадает с суммой сделки, в такой ситуации корректировка равна 0%. Таким образом, средняя величина корректировки на торг квартиры колеблется в пределах от 0 до 10% от цены предложения, средняя – 5%.

Корректировка на торг – 5%

Полученный результат рыночной стоимости составляет 12 500 руб. за 1 м2 общей площади.

При продаже земельных участков необходимо определить рыночную корректировку (скидку) к средней стоимости 1 кв.м, связанную с расположением в удаленности и сложностью реализации представленных к оценке объектов.

При оценке собственности на объекты недвижимости расположенных в удаленности от города необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно

экономических факторов. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и

достигать 80-85%.

Данная скидка определена с использованием анализа рынка и составила 80% (2 500 за 1 кв.м.).

Итого рыночная стоимость (с округлением) земельных участков и расположенных на них помещений,

1. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:32, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп Турки, ул. Гагарина, земельный участок 38, площадь 2872+/-18,76, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации 64:35:350427:32- 64/002/2020-6, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020 года, запрещение регистрации, № 64:35:350427:32-64/136/2023-7

2. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:33, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 35, площадь 2629 +/-18, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350427:33-64/002/2020-5, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, №64:35:350427:33-64/136/2023-6;

3. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3591, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 36, стр. 1, площадь 349,2 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591064/136/2023-8;

4. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3592, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 38, площадь 715,2, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3592-64/002/2020-7, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, 64:35:350504:3592-64/136/2023-8;

5. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3593, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. гагарина, д. 36, стр. 2, 116,4 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3593-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № гос регистрации 64:35:350504:3593-64/136/2023-8.

ВЫВОД:

Рыночная стоимость земельных участков и строений

1. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:32, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп Турки, ул. Гагарина, земельный участок 38, площадь 2872+/-18,76, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации 64:35:350427:32- 64/002/2020-6, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020 года, запрещение регистрации, № 64:35:350427:32-64/136/2023-7

2. Земельный участок, кадастровый № 64:35:350427:33, производственная база, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, земельный участок 35, площадь 2629 +/-

18, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350427:33-64/002/2020-5, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, №64:35:350427:33-64/136/2023-6;

3. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3591, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 36, стр. 1, площадь 349,2 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № государственной регистрации: 64:35:350504:3591064/136/2023-8;

4. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3592, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. Гагарина, д. 38, площадь 715,2, собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3592-64/002/2020-7, основание государственной регистрации: договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, 64:35:350504:3592-64/136/2023-8;

5. Здание, кадастровый № 64:35:350504:3593, нежилое, Российская Федерация, Саратовская область, Турковский муниципальный район, Турковское муниципальное образование, рп. Турки, ул. гагарина, д. 36, стр. 2, 116,4 кв.м., собственность, дата государственной регистрации 07.04.2020, № государственной регистрации: 64:35:350504:3593-64/002/2020-7, договор купли-продажи имущества, выдан 17.03.2020, запрещение регистрации, № гос регистрации 64:35:350504:3593-64/136/2023-8. – **2 500 000 (два миллиона пятьсот) рублей.**

Финансовый управляющий

Григорьева Николая Николаевича



Ю. Д. Каряпкина