

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущества
Крючкова Александра Сергеевича, по состоянию на 09 ноября 2018 года

Результаты анализа, имеющейся в моем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что

- рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, квартира по адресу г. Омск, ул. Пушкина, д. 136 кв. 12 площадью 82,1 кв.м., 3 комн., принадлежащей на праве собственности Крючкову А.С., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 09 ноября 2018 года, составляет 3 728 342 (Три миллиона семьсот двадцать восемь тысяч триста сорок два) рубля.

Заключение содержит общие данные по объекту оценки, собранную мной фактическую информацию, этапы проведенного анализа, сделанные допущения и ограничительные условия, а также обоснование полученных результатов.

Данные об объекте оценки

Объекты оценки	1) квартира по адресу г. Омск, ул. Пушкина, д. 136 кв. 12 площадью 82,1 кв.м., 3 комн.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности – Крючков А.С
Обременения	Ипотека в пользу Федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения торгов имуществом в рамках процедуры банкротства должника
Виды определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Балансовая стоимость, руб.	2 200 000

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ.

Федеральные стандарты оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;
- «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки произведен в присутствии должника.

Объект оценки принадлежит на праве собственности должнику – Крючкову А.С., что подтверждается имеющимися документами (прилагаются).

Объекты оценки относятся к недвижимому имуществу.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие положения

Процесс оценки включает в себя:

- определение задачи;
- осмотр объекта оценки;
- сбор и проверка необходимой информации;
- выбор и применение общепринятых подходов к оценке;
- согласование результатов и подготовка итогового заключения;
- составление Отчета о результатах оценки.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Учитывая назначение оценки, Финансовый управляющий решил определить рыночную стоимость объекта оценки *сравнительным подходом*.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Финансовым управляющим были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировки цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Финансовому управляющему удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о предложениях по продаже

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

Аналоги продаж объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету.

1. Рыночная стоимость квартиры по адресу г. Омск, ул. Пушкина, д. 136 кв. 12 площадью 82,1кв.м., 3 комн. составляет:

$P = (50\,458\text{руб.} * 82,1\text{кв.м} = 4\,142\,602\text{руб}) - 10\% = 3\,728\,342\text{рублей}$, где

50 458руб. – средняя цена одного квадратного метра в данном районе

82.1кв.м – площадь объекта оценки

4 142 602руб. – рыночная цена объекта оценки

10% – корректировка на срочность продажи в рамках процедуры банкротства.

3 728 342руб. – значение рыночной стоимости в г. Омске на дату оценки, руб. с учетом корректировок.

Средняя цена одного квадратного метра рассчитывалась по следующей формуле:

- средняя цена квадратного метра подобранных аналогов объекта оценки / количество подобранных аналогов (*аналоги объекта оценки указаны в приложении*), именно:

- Аналог 1: 4 350 000руб. / 89,9кв.м = 48 387руб./кв.м

- Аналог 2: 4 100 000руб. / 76кв.м = 53 947руб./кв.м

- Аналог 3: 4 800 000руб. / 81,3кв.м = 59 040руб./кв.м

Итого : 48387 + 53947 + 59040 = 151374руб. / 3шт = 50 458руб./кв.м

Таким образом, рыночная стоимость квартиры по адресу г. Омск, ул. Пушкина, д. 136 кв. 12 площадью 82,1кв.м., 3 комн. составляет, принадлежащей на праве собственности Крючкову А.С., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 09 ноября 2018 года, составляет 3 728 342 (Три миллиона семьсот двадцать восемь тысяч триста сорок два) рубля

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Применяя сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки, Финансовый управляющий пришел к следующему результату:

- Рыночная стоимость квартиры по адресу г. Омск, ул. Пушкина, д. 136 кв. 12 площадью 82,1кв.м., 3 комн. составляет, принадлежащей на праве собственности Крючкову А.С., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 09 ноября 2018 года, составляет 3 728 342 (Три миллиона семьсот двадцать восемь тысяч триста сорок два) рубля.

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Документы, фото объекта, аналоги объекта оценки.

Финансовый управляющий
Крючкова А.С.

С.А. Овчаренко

Документы об объекте
оценки

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии" по Омской области

Дата 04.09.2018

№ 55-00-4001/5001/2018-6438

На основании запроса от 31.08.2018, поступившего на
рассмотрение 01.09.2018, сообщаем, что правообладателю

Крючков Александр Сергеевич; дата рождения: 07.08.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5808 № 948775 от 30.06.2008 выдан: ОУФМС России по Псковской области в городе Пскове; адрес места жительства или места пребывания: Омская область, г. Омск, ул. Пушкина, д. 136, кв. 12; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Крючков Александр Сергеевич; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5808 № 948775 от 30.06.2008 выдан: ОУФМС России по Псковской области в городе Пскове. , за период с 01.01.2015 по 30.08.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	55:36:090202:5090
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Адрес:	г. Омск, ул. Пушкина, д. 136, кв. 12
		Площадь:	82.10 кв. м.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.01.2012
		номер государственной регистрации:	55-55-01/012/2012-835
	1.3.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 19.01.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
1.3.1.		вид:	Ипотека в силу закона
	номер	55-55-01/012/2012-835	

	государственной регистрации:	
1.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	55-55-01/012/2012-835
2.	Получатель выписки:	Овчаренко Семен Александрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории
(полное наименование должности)



И.В. Налобина
(инициалы, фамилия)

М.П.

Фигиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Омской области

(наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.07.2017, поступившего на рассмотрение 27.07.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(наименование недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.07.2017	№ 55/205/002/2017-3111	___	___
Кадастровый номер:		55:36:090202:5090	

Номер кадастрового квартала:	55:36:090202
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 55-55-01/113/2007-842, Инвентарный номер: 393348
Адрес:	г. Омск, ул. Пушкина, д. 136, кв. 12
Площадь, м ² :	82,1
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2916068,85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищному помещению наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее зарегистрированные" (в соответствии с Законом Омской области от 02.07.2013 № 38-ОЗ "О внесении изменений в Закон Омской области от 02.07.2013 № 38-ОЗ "О внесении изменений в Закон Омской области от 02.07.2013 № 38-ОЗ")
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Крючков Александр Сергеевич
Заместитель начальника отдела	И.С.Ефремова
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение

(на объект недвижимости)

Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2017 № 55/205/002/2017-3/111			
Кадастровый номер:	55:36:090202:5090		

1. Правообладатель (правообладатели):	Крючков Александр Сергеевич, 07.08.1986 год рождения. Место рождения: Краснодарский край, г. Армавир; Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 11.58 08 № 948775 код подразделения 600-002, дата выдачи: 30.06.2008 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Псковской области в г. Пскове, Почтовый адрес: Псковская область, г. Псков, ул. Военный городок-3, д.116.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1: собственность, 55-55-01/012/2012-835, 25.01.2012 г.
3. Документ-основание:	3.1: сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека в силу закона
дата государственной регистрации:	25.01.2012
номер государственной регистрации:	55-55-01/012/2012-835
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2012 г. по Срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Российская Федерация в лице Министерства обороны Российской Федерации.
4. основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.01.2012 г. Дата регистрации: 25.01.2012 г. Номер регистрации: 55-55-01/012/2012-834.
вид:	Ипотека в силу закона
дата государственной регистрации:	25.01.2012
номер государственной регистрации:	55-55-01/012/2012-835
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2012 г. 232 месяца, считая с даты фактического предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межрегиональный коммерческий банк развития связи и информатики (открытое акционерное общество). ИНН 7710301140. ОГРН 1027700159288.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.01.2012 г. Дата регистрации: 25.01.2012 г. Номер регистрации: 55-55-01/012/2012-834.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



И.С.Ефремова

Фотографии объекта оценки



























Аналоги объекта оценки

Аналог 1

10.11.2018 3-к квартира, 89.9 м², 5/12 эт. - купить, продать, сдать или снять в Омской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Квартиры

Поиск по объявлениям

Омск

Район

Найти

Все объявления в Омске / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка

Назад Следующее →

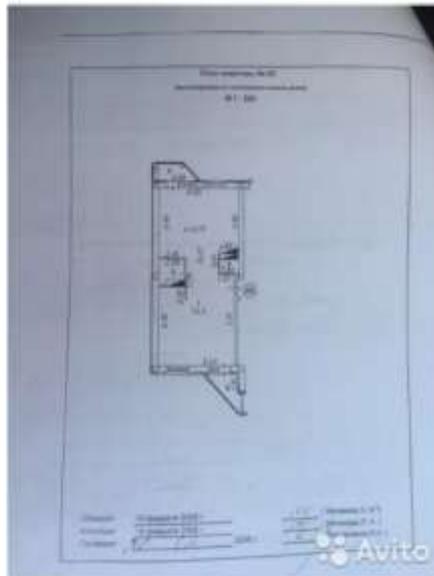
3-к квартира, 89.9 м², 5/12 эт.

4 350 000 ₽

№ 1350798053, размещено 2 ноября в 08:30 196 (+12)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Показать телефон
8 913 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Максим
Частное лицо
На Avito с мая 2011

Адрес
Омск, район Центральный, улица
Пушкина, 103

Этаж: 5 Количество комнат: 3-комнатные
Этажей в доме: 12 Общая площадь: 89.9 м²
Тип дома: кирпичный

Адрес: Омск, район Центральный, улица Пушкина, 103

Аналог 2

10.11.2018

Объявление №10546387 - продажа 3-комнатной квартиры в Омске, ул. Пушкина 76, 76 м². - MLSN.RU Омск

Главная / Продажа квартир, комнат / 3-комнатные квартиры / Объявление №10546387



Светлана Станиславовна
Специалист по недвижимости
Агентство недвижимости
ПРОГРЕСС

3-комнатная квартира, 76 м²
ул. Пушкина, 76

4 100 000 ₽
53 947 ₽ за м²

[ПОКАЗАТЬ КОНТАКТЫ](#)



Характеристики квартиры

Этаж	4/5	Покрытие пола	паркет
Площадь общая	76 м²	Материал окон	пластиковые (ПВХ)
Площадь жилая	52 м²	Входная дверь	металлическая
Площадь кухни	10 м²	Вид из окон	на улицу и во двор
Планировка	изолированные комнаты	Угловая	нет
Санузел	совмещенный	Домофон	есть
Балкон	балкон	Счётчики воды	есть
Состояние/ремонт	отличное состояние		

Характеристики дома

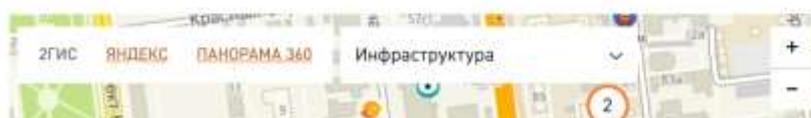
Тип дома	полнометражный	Интернет	есть
Материал дома	кирпичный	Лифт	нет
Новостройка	нет	Мусоропровод	нет
Год постройки	1969	Парковка	наземная
Высота потолка	300		

Описание

3-х комнатная полнометражная квартира в центре! Не угловая, на 4 этаже, с балконом. Хороший ремонт, полная замена стояков и радиаторов отопления. На все установлены счетчики. Дом 1969 года, кирпичный! Высота потолков 3 м., потолки ровные не натяжные! Пол выложен дубовым паркетом. Комнаты изолированы. Просторная кухня в кафеле, стильный витраж! Остается кухонный гарнитур, выполненный по индивидуальному проекту, вытяжка, импортная газовая плита. По желанию покупателя может быть оставлена и другая мебель. Квартира очень светлая и теплая. Большие окна ПВХ на две стороны (восток-запад), мраморные подоконники. Балкон остеклен. Санузел совмещен 5,5 м, в кафеле, пол с подогревом, установлена импортная сантехника, бойлер. Качественная, дорогая входная дверь. На площадке 2 квартиры, соседи очень хорошие. Дом обслуживает ТСЖ чистота и порядок во всем! Огорожена придомовая территория, в ближайшее время планируется капитальный ремонт подъезда. Во дворе детская площадка, ухоженная территория, есть места для парковки. Совсем близко детские сады, школа, супермаркеты, мед учреждения, Казачий рынок, скк им. Блинова. Доступны все виды городского транспорта, ост. «Голубой огонёк», «Академия транспорта», «Казачий рынок». Долгов и обременения

[показать полностью](#)

Обменный вариант. Ипотека



<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-ul-pushkina-76-id10546387/>

Объявление №10546387

Просмотров 241, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 12.10.2018
Обновлено 09.11.2018

Жилые комплексы



Жилой комплекс «Новый Пионер»
IV квартал 2018
Лермонтова, 6стр
от 17 812 000 ₽



Жилой комплекс «Уютный дворик»
2 кв. 2019
ул. Звездова, 127
от 1 079 000 ₽

1/2

Аналог 3

10.11.2018

Объявление №7548881 - продажа 3-комнатной квартиры в Омске, ул. Пушкина 136, 81.3 м². - MLSN.RU Омск

Главная / Продажа квартир, комнат / 3-комнатные квартиры / Объявление №7548881



Елена
Специалист по недвижимости
Ипотечный брокер ЧАСТНЫЙ
РИЭЛТОР

3-комнатная квартира, 81.3 м²
ул. Пушкина, 136

4 800 000 Р
59 041 Р за м²

[ПОКАЗАТЬ КОНТАКТЫ](#)



Характеристики квартиры

Этаж	2/4	Покровие пола	не указано
Площадь общая	81.3 м²	Материал окон	пластиковые (ПВХ)
Площадь жилая	не указано	Входная дверь	двойная дерев/метал
Площадь кухни	не указано	Вид из окон	на улицу и во двор
Планировка	смежно-изолир. комнаты	Угловая	нет
Санузел	совмещенный	Домофон	есть
Балкон	балкон	Счётчики воды	есть
Состояние/ремонт	хорошее состояние		

Характеристики дома

Тип дома	индивидуальный проект	Интернет	не указано
Материал дома	кирпичный	Лифт	не указано
Новостройка	нет	Мусоропровод	не указано
Год постройки	не указано	Парковка	не указано
Высота потолка	280		

Описание

Продается квартира в центре города, теплая, светлая, с ремонтом, возможно с мебелью, встроена кухня, шкаф купе, окна ПВХ, балкон застеклен, сеточки на воду и газ.

Чистая продажа

Объявление №7548881

Просмотров 1895, за сегодня 0
Добавлено в избранное 2
Добавлено 09.06.2017
Обновлено 08.11.2018

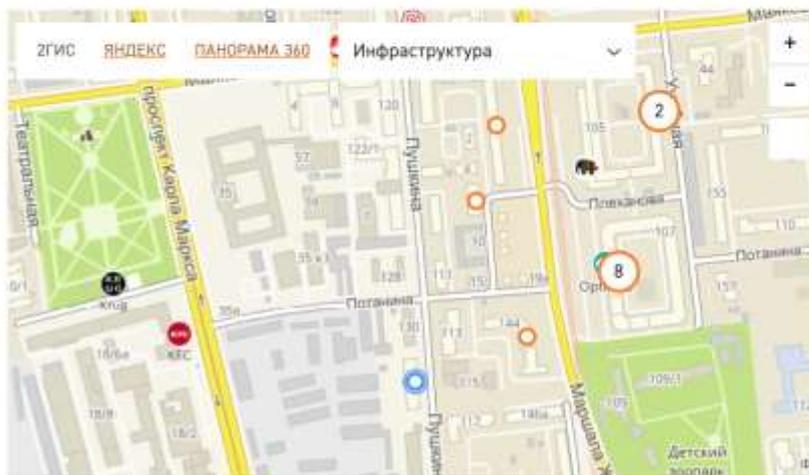
Жилые комплексы



Жилой комплекс «Новый Пионер»
IV квартал 2018
Лермонтова, б-стр
от 17 812 000 Р



Жилой комплекс «Уютный дворик»
2 кв. 2019
ул. Звездова, 127
от 1 079 000 Р



<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-ul-pushkina-136-id7548881/>

1/2

Финансовый управляющий
Крючкова А.С.

С.А Овчаренко