

644043, г.Омск, ул.Фрунзе, д.40, оф.403, тел: 51-62-74

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав
Сергуниной Татьяны Михайловны

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

- Жилого дома, расположенного по адресу: Омская обл., Исилькульский р-н, г. Исилькуль, ул. Ломоносова, д.5 - составляет **60 300,00 рублей.**

- Земельного участка, расположенный по адресу: Омская обл., Исилькульский р-н, г. Исилькуль, ул. Ломоносова, д.5 составляет **4 100,00 рублей.**

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

Данные об объектах оценки

Объекты оценки	- Жилой дом, расположенный по адресу: Омская обл., Исилькульский р-н, г. Исилькуль, ул. Ломоносова, д.5 (не является совместно нажитым имуществом). - Земельный участок, расположенный по адресу: Омская обл., Исилькульский р-н, г. Исилькуль, ул. Ломоносова, д.5 (не является совместно нажитым имуществом).
Права требования принадлежит	Сергунина Татьяна Михайловна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения торгов имуществом в рамках процедуры банкротства должника
Виды определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Балансовая стоимость, руб.	неизвестна

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Федеральные стандарты оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297;

- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298;

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки принадлежит должнику. Объект оценки относится к недвижимому имуществу. На земельном участке расположен дом, являющийся жилищем. Водопровод, канализация, отопительная система отсутствуют. Дом находится в неудовлетворительном техническом состоянии, непригодном для проживания, требует капитального ремонта. В весеннее время года происходит затопление участка, в связи с тем, что дом расположен в низине.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие положения

Процесс оценки включает в себя:

- определение задачи;
- анализ платежеспособности дебиторов;
- сбор и проверка необходимой информации;
- согласование результатов и подготовка итогового заключения;
- составление Отчета о результатах оценки.

Правила определение рыночной стоимости объекта оценки

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

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

При использовании сравнительного подхода Финансовым управляющим были предприняты следующие шаги:

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

На этапе сбора информации Финансовому управляющему удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о предложениях по продаже аналогичных объектов. При этом Финансовый управляющий опирался на источники, указанные в Отчете.

1. Рыночная стоимость имущества – Жилого дома, расположенного по адресу: Омская обл., Исилькульский р-н, г. Исилькуль, ул. Ломоносова, д.5 (кадастровый номер 55:33:210102:3091, площадь 47,4кв.м.):

$$P = 2\ 561 * 47,6 - 45\% - 10\% = 60\ 300,00 \text{ рублей, где}$$

2 561 – средняя стоимость аналогичного объекта недвижимости в аналогичном районе, руб/кв.м (см. Приложение к настоящему Отчету);
Расчет производился следующим образом:

$507\,539,29 + 15\,841,44 = 523\,380,73$
 $507\,539,29 * 100 / 523\,380,73 = 97\%$ (жилой дом)
 $15\,841,44 * 100 / 523\,380,73 = 3\%$ (земельный участок)

Аналоги объекта оценки:

200 000 руб. * 97% = 194 000 руб.

200 000 руб. * 3% = 6 000 руб.

$194\,000 \setminus 70\text{кв.м.} = 2\,771$ руб./кв.м. (стоимость недвижимого имущества в аналогичном районе)

$6\,000 \setminus 800\text{кв.м.} = 7,5$ руб./кв.м. (стоимость земельного участка в аналогичном районе)

75 000 руб. * 97% = 72 750 руб.

75 000 руб. * 3% = 2 250 руб.

$72\,750 \setminus 44,6\text{кв.м.} = 1\,631$ руб./кв.м. (стоимость недвижимого имущества в аналогичном районе)

$2\,250 \setminus 800 = 2,8$ руб. (стоимость земельного участка в аналогичном районе)

220 000 руб. * 97% = 213 400 руб.

220 000 руб. * 3% = 6 600 руб.

$213\,400 \setminus 65\text{кв.м.} = 3\,283$ руб./кв.м. (стоимость недвижимого имущества в аналогичном районе)

$6\,600 \setminus 400\text{кв.м.} = 16,5$ руб. (стоимость земельного участка в аналогичном районе)

$(2\,771 + 1\,631 + 3\,283) \setminus 3 = 2\,561$ руб./кв.м. (средняя стоимость недвижимого имущества в аналогичном районе)

47,4 – площадь объекта оценки, кв.м.;

45% - техническое состояние,

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

1. Рыночная стоимость имущества – Земельного участка, расположенный по адресу: Омская обл., Исилькульский р-н, г, Исилькуль, ул. Ломоносова, д.5 (кадастровый номер 55:33:210102:1074, площадь 513 кв.м.):

$P = 8,9 * 513 - 10\% = 4\,100,00$ рублей, где

8,9 – средняя стоимость аналогичного земельного участка, руб/кв.м (см. Приложение к настоящему Отчету);

Расчет производился следующим образом:

$507\,539,29 + 15\,841,44 = 523\,380,73$

$507\,539,29 * 100 / 523\,380,73 = 97\%$ (жилой дом)

$15\,841,44 * 100 / 523\,380,73 = 3\%$ (земельный участок)

Аналоги объекта оценки:

200 000 руб. * 97% = 194 000 руб.

200 000 руб. * 3% = 6 000 руб.

$194\,000 \setminus 70\text{кв.м.} = 2\,771$ руб./кв.м. (стоимость недвижимого имущества в аналогичном районе)

$6\,000 \setminus 800\text{кв.м.} = 7,5$ руб./кв.м. (стоимость земельного участка в аналогичном районе)

75 000 руб. * 97% = 72 750 руб.

75 000 руб. * 3% = 2 250 руб.

$72\,750 \setminus 44,6\text{кв.м.} = 1\,631$ руб./кв.м. (стоимость недвижимого имущества в аналогичном районе)

$2\,250 \setminus 800 = 2,8$ руб. (стоимость земельного участка в аналогичном районе)

$220\,000 \text{ руб.} * 97\% = 213\,400 \text{ руб.}$

$220\,000 \text{ руб.} * 3\% = 6\,600 \text{ руб.}$

$213\,400 \text{ руб.} \setminus 65 \text{ кв.м.} = 3\,283 \text{ руб.} \setminus \text{кв.м.}$ (стоимость недвижимого имущества в аналогичном районе)

$6\,600 \text{ руб.} \setminus 400 \text{ кв.м.} = 16,5 \text{ руб.}$ (стоимость земельного участка в аналогичном районе)

$(7,5 + 2,8 + 16,5) \setminus 3 = 8,9 \text{ руб.} \setminus \text{кв.м.}$ (средняя стоимость земельного участка в аналогичном районе)

513 – площадь объекта оценки, кв.м.;

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- сведения о земельном участке
- аналоги объекта оценки

**Финансовый управляющий
Сергуниной Т.М.**



С.А. Овчаренко

Сведения об объекте оценки



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Омской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 07.09.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома с хозяйственными постройками от 28.08.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Сергунина Татьяна Михайловна, дата рождения: 20.06.1961 г. Место рождения: д. Память-Свободы Исилькульского р-на Омской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 063-343-691 55.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

55:33:210102:1074

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 513 кв.м.

Адрес (местоположение):

Омская область, Исилькульский район, г. Исилькуль, ул. Ломоносова, 5

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.09.2015 г. сделана запись регистрации № 55-55/006-55/206/003/2015-1329/2

Государственный регистратор:

/ Кравченко Н. А. /

55-55/006-55/206/003/2015-1329/2

55 № 048641



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Омской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 07.09.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома с хозяйственными постройками от 28.08.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Сергунина Татьяна Михайловна, дата рождения: 20.06.1961 г. Место рождения: д. Память-Свободы Исилькульского р-на Омской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 063-343-69155.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

55:33:210102:3091

Объект права:

Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 47.4 кв.м. Количество этажей: 1.

Адрес (местоположение):

Омская область, Исилькульский р-н. г. Исилькуль, ул. Ломоносова, д.5

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.09.2015 г. сделана запись регистрации № 55-55/006-55/206/003/2015-1328/2

Государственный регистратор:

/ Кравченко Н. А. /

55-55/006-55/206/003/2015-1328/2

55 № 048640









Аналоги объекта оценки

Дом 70 м² на участке 8 сот.

200 000 Р

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

11 ноября в 13:18



Показать телефон
в 934 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Evgenia

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

E

№ 2021025071, 1079 (+12)



Площадь дома: 70 м²

Материал стен: бревно

Площадь участка: 8 сот.

Вид объекта: дома

Расстояние до города: в черте города

Этажей в доме: 1

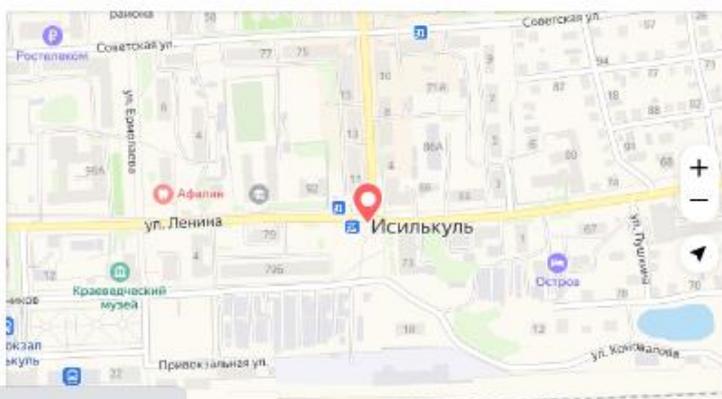
Дом можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

[Договориться о просмотре](#)

Омская область, Исилькульский р-н, Исилькуль

[Скрыть карту](#)



Дом 44.6 м² на участке 8 сот.

75 000 Р

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

18 ноября в 21:55



[Показать телефон](#)
8 982 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Федор
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Завершено 11 объявлений



[3 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 1880310972, 5800 (+9)

Площадь дома: 44.6 м²

Площадь участка: 8 сот.

Расстояние до города: в черте города

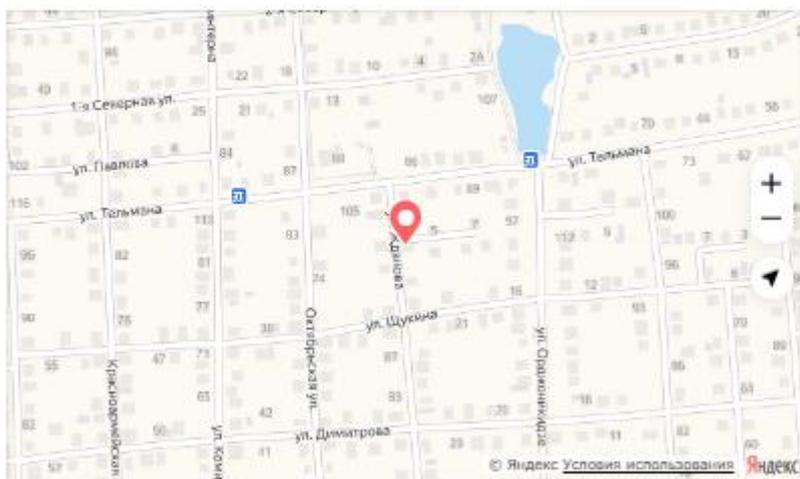
Материал стен: экспериментальные материалы

Вид объекта: дома

Этажей в доме: 1

Омская область, Исилькульский р-н, Исилькуль, ул. Жданова, 84

[Скрыть карту](#)



Продаю дом в аварийном состоянии, при желании можно отремонтировать, хорошее место расположения, возможен обмен на авто, рассмотрю варианты

Дом 65 м² на участке 4 сот.

220 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 17 ноября в 14:56



Показать телефон
8 950 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Артём
Частное лицо
На Авито с марта 2018



Подписаться на продавца



Площадь дома: 65 м² Материал стен: брус
Площадь участка: 4 сот. Вид объекта: дома
Расстояние до города: в черте города Этажей в доме: 1

Дом можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Омская область, Исилькульский р-н, Исилькуль, квартал Берёзовка Скрыть карту



Финансовый управляющий
Сергуниной Т.М.

С.А. Овчаренко