

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав Палежаевой Екатерины Геннадьевны

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

- 5/13 доли в общей долевой собственности в квартире, расположенной по адресу: г. Омск, ул. Дианова, д. 25, кв. 115 (Кадастровый номер 55:36:100908:1103, Кадастровый номер 55:36:100908:1103. Площадь: 50.8 кв.м. Площадь доли должника: 19,5 кв.м.) - **составляет 1 222 836,00 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	- 5/13 доли в общей долевой собственности в квартире, расположенной по адресу: г. Омск, ул. Дианова, д. 25, кв. 115 (Кадастровый номер 55:36:100908:1103, Кадастровый номер 55:36:100908:1103. Площадь: 50.8 кв.м. Площадь доли должника: 19,5 кв.м.).
Права требования принадлежит	Палежаева Екатерина Геннадьевна
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.

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 – 5/13 доли в общей долевой собственности в квартире, расположенной по адресу: г. Омск, ул. Дианова, д. 25, кв. 115 (Кадастровый номер 55:36:100908:1103, Кадастровый номер 55:36:100908:1103. Площадь: 50.8 кв.м. Площадь доли должника: 19,5 кв.м.):

$P = 63\,343 * 19,5 - 10\% = 1\,222\,836,00$ рублей, где

63 343 – средняя стоимость аналогичного объекта недвижимости, руб./кв.м. (см.

Приложение к настоящему Отчету);

Расчет производился следующим образом:

- 1) $3\,900\,000 \text{ руб.} / 54,3 \text{ кв.м.} = 71\,823 \text{ руб.} / \text{кв.м.}$
- 2) $4\,150\,000 \text{ руб.} / 60 \text{ кв.м.} = 69\,167 \text{ руб.} / \text{кв.м.}$
- 3) $2\,600\,000 \text{ руб.} / 40 \text{ кв.м.} = 65\,000 \text{ руб.} / \text{кв.м.}$
- 4) $2\,550\,000 \text{ руб.} / 44 \text{ кв.м.} = 57\,955 \text{ руб.} / \text{кв.м.}$
- 5) $2\,797\,000 \text{ руб.} / 53 \text{ кв.м.} = 52\,774 \text{ руб.} / \text{кв.м.}$

$(71\ 823 + 69\ 167 + 65\ 000 + 57\ 955 + 52\ 774) / 5 = 63\ 343$ руб./кв.м. (средняя стоимость квадратного метра квартиры в районе, где находится объект оценки)

19,5 - доля в общей долевой собственности в квартире должника, кв.м,
10% - поправка на условия продажи (срочная реализация в рамках процедуры банкротства должника).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- сведения об объекте оценки
- аналоги объекта оценки

**Финансовый управляющий
Палежаевой Е.Г.**



С.А. Овчаренко

Сведения об объекте оценки

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.07.2021, поступившего на рассмотрение 09.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84856576	
Кадастровый номер:	55:36:100908:1103
Номер кадастрового квартала:	55:36:100908
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 52:401:004:000005390; Инвентарный номер 6669566/115-А; Условный номер 55-55-01/268/2012-028
Местоположение:	Омская область, г. Омск, ул. Дианова, д. 25, кв. 115
Площадь:	50.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	409852.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:36:100908:863
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84856576	
Кадастровый номер:	55:36:100908:1103
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Овчаренко Семен Александрович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84856576		Кадастровый номер: 55:36:100908:1103	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Палежаев Тимофей Владимирович, 10.10.2014, город Омск Омская область Россия, Российская Федерация Свидетельство о рождении серия II-КН №667335, выдан 14.10.2014, Кировский отдел управления ЗАГС Главного государственного-правового управления Омской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/13 55:36:100908:1103-55/104/2018-7 13.09.2018 07:48:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Палежаев Михаил Владимирович, 02.11.2007, г. Омск Омская область Россия, Российская Федерация Свидетельство о рождении серия I-КН №773048, выдан 09.11.2007, Кировский отдел департамента ЗАГС Министерства государственно-правового развития Омской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/13 55:36:100908:1103-55/104/2018-6 13.09.2018 07:48:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Палежаев Владимир Константинович, 15.03.1977, гор. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 058-580-658 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 03 №123741, выдан 15.08.2002, Советским УВД Советского административного округа города Омска
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 5/13 55:36:100908:1103-55/104/2018-5 13.09.2018 07:48:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Палежаева Екатерина Геннадьевна, 28.12.1982, гор. Омск, Российская Федерация, СНИЛС
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

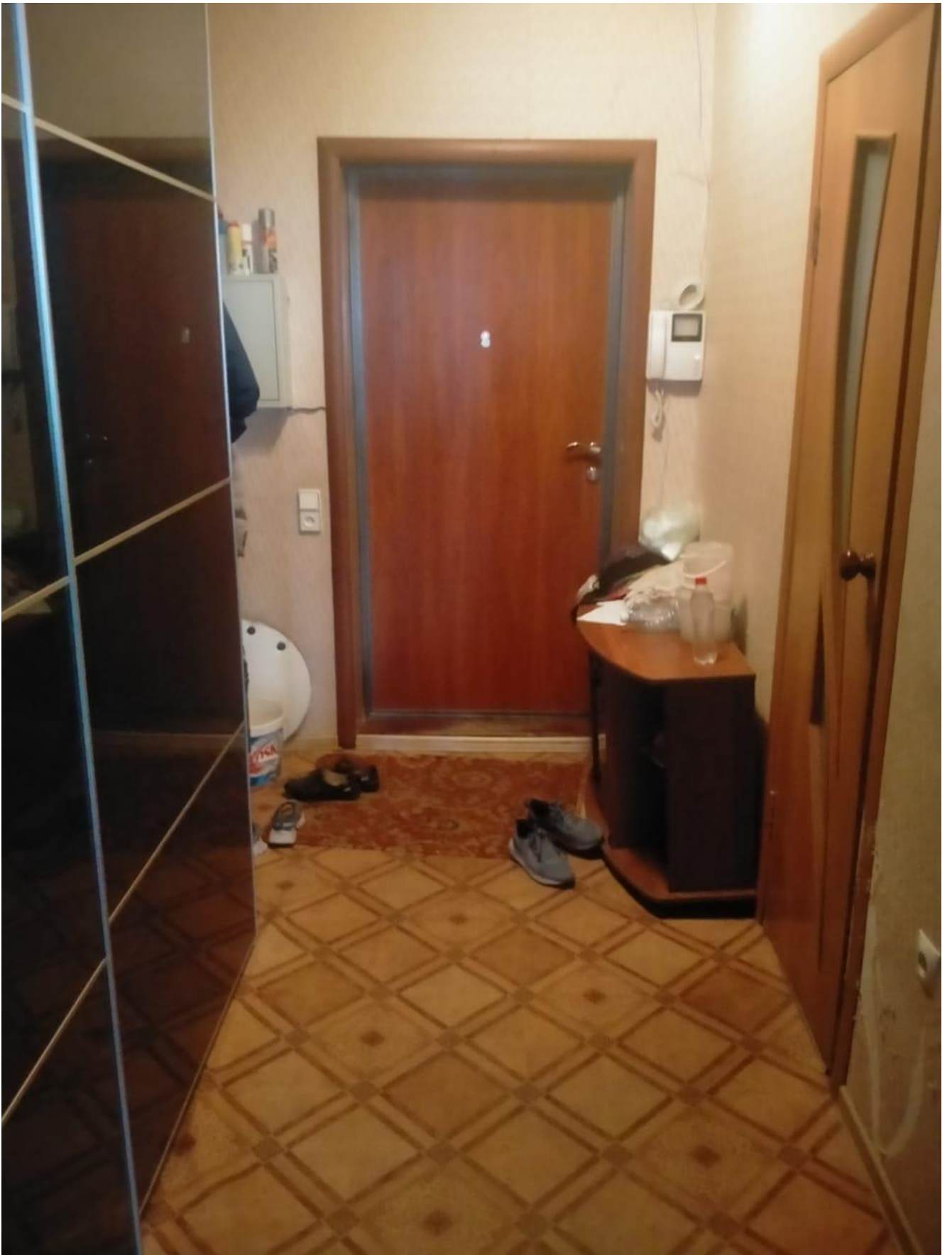
М.П.

Лист 4

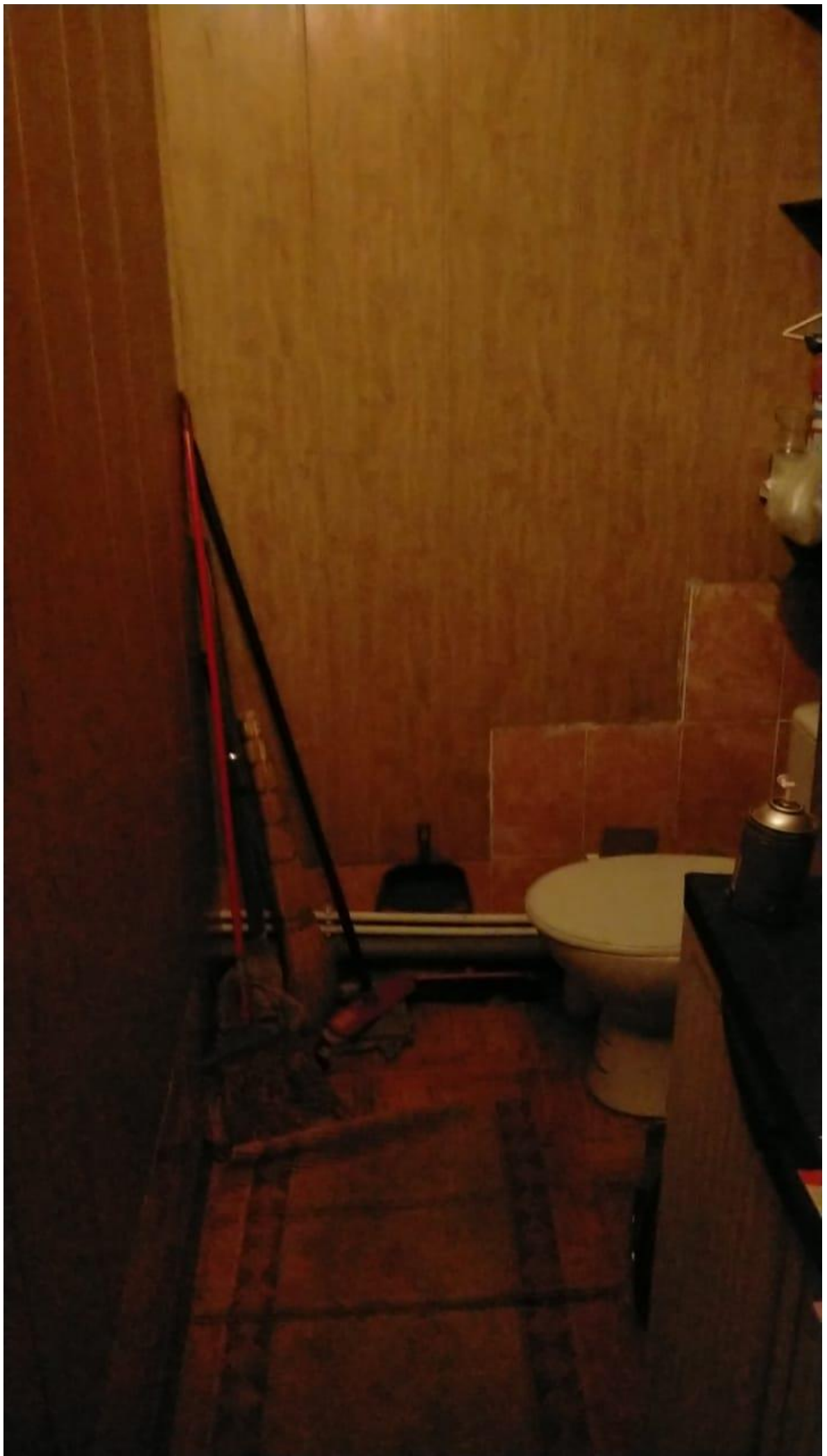
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84856576		Кадастровый номер: 55:36:100908:1103	
			082-504-365 49 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 03 №344951, выдан 11.02.2003, Первомайским УВД Советского административного округа города Омска
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 5/13 55:36:100908:1103-55/104/2018-4 13.09.2018 07:48:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Палежаева Дарья Владимировна, 15.04.2003, гор. Омск, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 17 №635831, выдан 10.05.2017, ОУФМС России по Омской области в Кировском административном округе города Омска
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 1/13 55:36:100908:1103-55/104/2018-3 13.09.2018 07:48:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



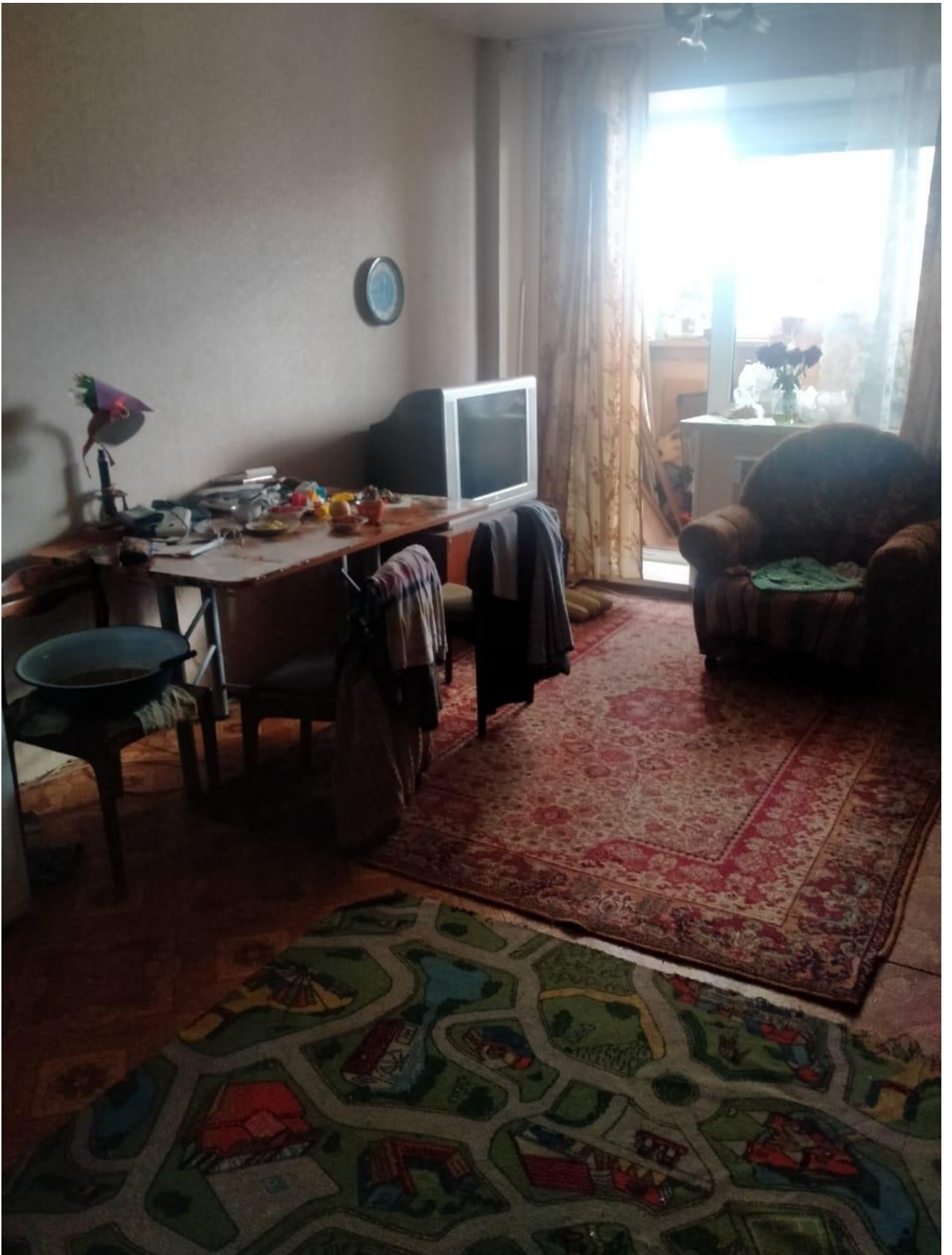












Аналоги объекта оценки

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека [+ Разместить объявление](#) Войти


Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Омске > Кировский > улица Дянова
30 июн, 16:51 55 просмотров, 3 за сегодня

1-комн. квартира, 54,3 м²

в ЖК «Дянова», Дянова, 25, сдан
Омская область, Омск, Кировский, ул. Дянова, 25 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
[Оставить заявку](#)



18 фото

54,3 м² 45 м² 5 м² 13 из 18 2011
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

3 900 000 Р 71 823 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Собственник
ID 74855224

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека [+ Разместить объявление](#) Войти

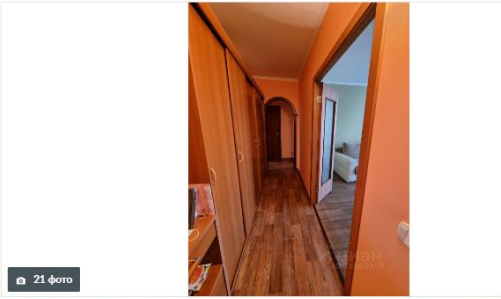
Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Омске > Кировский > Парковый > улица Дянова
27 июн, 11:31 48 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 60 м²

Омская область, Омск, Кировский, мкр. Парковый, ул. Дянова, 8/1 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
[Оставить заявку](#)



21 фото

60 м² 9 м² 6 из 9 1988
Общая Кухня Этаж Построен

4 150 000 Р 69 167 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

циан.ипотека
Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Собственник
ID 74690259

Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Омске > Кировский > Звездный > улица Дианова
16 июн, 07:08 👁 26 просмотров, 1 за сегодня

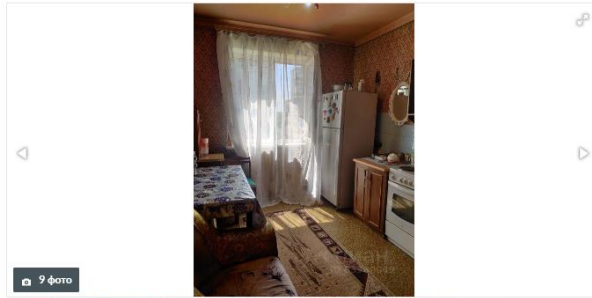
🏠 Платное

1-комн. квартира, 40 м²

Омская область, Омск, Кировский, мкр. Звездный, ул. Дианова, 16к2 [На карте](#)

📁 В избранное ⏪ ⏩ ⏴ ⏵ ⚠️ Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
[Оставить заявку](#)



📷 9 фото



40 м² 18 м² 9 м² 4 из 12 1991
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

2 600 000 ₽ 65 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
✉️ Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO ID 63980049



Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Омске > Кировский > 2-й > улица Дианова
вчера, 01:23 👁 262 просмотра, 3 за сегодня

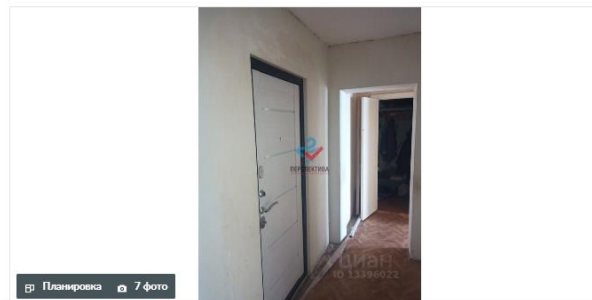
🏠 Платное

2-комн. квартира, 44 м²

Омская область, Омск, Кировский, мкр. 2-й, ул. Дианова, 19А [На карте](#)

📁 В избранное ⏪ ⏩ ⏴ ⏵ ⚠️ Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
[Оставить заявку](#)



📄 Планировка 📷 7 фото



44 м² 27 м² 6 м² 3 из 5 1977
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

2 550 000 ₽ 57 955 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
✉️ Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Перспектива24-Омск
На рынке с 2012 года
Еще 291 объект




Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Омске > Кировский > 2-й > улица Дянова
вчера, 02:38 897 просмотров, 5 за сегодня


Платное

2-комн. квартира, 53 м²

Омская область, Омск, Кировский, мкр. 2-й, ул. Дянова, 7 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [📷](#) [📄](#) [📱](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)


Риелтор поможет
купить или продать
недвижимость
[Оставить заявку](#)

2 797 000 ₽  52.774 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

- Следить за изменением цены
- Свободная продажа

[Показать телефон](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO:
АВЕСТА-РИЭЛТ
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Еще 442 объекта



19 фото



53 м ² Общая	33 м ² Жилая	8 м ² Кухня	1 из 9 Этаж
----------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------

Финансовый управляющий
Палежаевой Е.Г.

С.А. Овчаренко