

**Финансовый управляющий  
Шестопаловой Натальи Александровны**

ИНН 541006317076, СНИЛС 058-856-392 20,  
адрес места регистрации: 630110, г. Новосибирск, ул. Новая Заря, д. 17, кв. 6.

**Михеев Павел Николаевич**

член Ассоциации арбитражных управляющих  
«Сибирский центр экспертов антикризисного управления»  
ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036,  
юр. адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, 4,  
факт. и почт. адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Советская, 77в, 3-4 этаж

---

633009, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Лунная, дом 55, кв. 66,  
тел. 8-923-704-22-23, p.miheev\_2010@mail.ru

23.09.2021г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**об определении рыночной стоимости имущества**  
**(земельный участок, площадь 744 кв.м, кадастровый номер 54:20:030601:1616,**  
**адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги»,**  
**ул. Парусная, 7/1)**

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 22.06.2021г. по делу № А45-11598/2021 Шестопалова Наталья Александровна (30.11.1979 г.р., м.р.: г. Новосибирск, адрес: 630110, г. Новосибирск, ул. Новая Заря, д. 17, кв. 6, СНИЛС 058-856-392 20, ИНН 541006317076) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком на 6 мес., до 22.12.2021г.

Финансовым управляющим утвержден Михеев Павел Николаевич (ИНН 541077222945, СНИЛС 147-124-653 52, тел:89237042223, p.miheev\_2010@mail.ru), член Ассоциации арбитражных управляющих «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТОВ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036, юр. адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, 4, факт. и почт. адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Советская, 77в, 3-4 этаж).

В рамках дела о банкротстве финансовым управляющим Шестопаловой Н.А. Михеевым П.Н. установлено, что должник имеет в собственности недвижимое имущество – земельный участок (назначение объекта - дачи), площадь 744 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1616, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № КУВИ-002/2021-82819155 от 06.07.2021г.

Для цели проведения мероприятий по реализации имущества должника, финансовым управляющим определена рыночная стоимость недвижимого имущества – земельный участок (назначение объекта - дачи), площадь 744 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1616, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).

Определение стоимости указанного выше имущества выполнено в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29.07.98 (в редакции Федерального закона N 220-ФЗ от 24.07.07)», "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности" № 129-ФЗ от 13 июля 2007 года, Федеральными Стандартами Оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 20 июля 2007 года (ФСО № 1,2,3) и рекомендуемыми Национальным советом минимальными тарифами на проведение оценочных работ в Российской Федерации.

При определении стоимости указанного выше имущества применялся сравнительный подход, так как рынок аналогичного имущества развит, предложения присутствуют в достаточном количестве.

В рамках сравнительного подхода была собрана информация о ценах предложения на аналогичное имущество.

Выборка объектов производилась по г. Новосибирску.

Использованные источники информации – Интернет сайт: [www.пичуги.рф](http://www.пичуги.рф), публичная кадастровая карта - [pkk.rosreestr.ru](http://pkk.rosreestr.ru).

Источники информации приведены в приложении.

Цена предложения не включает в себя НДС.

Таблица 1 – Информация об объектах, выбранных в качестве аналогов.

<i>Наименование</i>	<i>Цена предложения, руб.</i>	<i>Дата определения стоимости</i>	<i>Источник информации</i>
Земельный участок, площадь 756 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1617, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).	412 375,32	01.01.2020г.	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62454296249171,82.3873226217065/20/@5w3tqxnc7?text=54.624568%2082.387325&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1617">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62454296249171,82.3873226217065/20/@5w3tqxnc7?text=54.624568%2082.387325&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1617</a>
Земельный участок, площадь 750 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1711, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).	409 102,50	28.05.2020г.	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62478800355951,82.38781264162435/20/@5w3tqxnc7?text=54.624789%2082.387913&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1711">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62478800355951,82.38781264162435/20/@5w3tqxnc7?text=54.624789%2082.387913&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1711</a>
Земельный участок, площадь 750 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1712, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).	409 102,50	28.05.2020г.	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62490965341059,82.38804275242524/20/@5w3tqxnc7?text=54.624830%2082.388111&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1712">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62490965341059,82.38804275242524/20/@5w3tqxnc7?text=54.624830%2082.388111&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1712</a>
Земельный участок, площадь 738 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1612, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Мореходная, 6/1 (по генплану).	402 556,86	01.01.2020г.	<a href="https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62491406942465,82.38721478718608/20/@5w3tqxnc7?text=54.624860%2082.387304&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1612">https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.62491406942465,82.38721478718608/20/@5w3tqxnc7?text=54.624860%2082.387304&amp;type=1&amp;inPoint=true&amp;opened=54%3A20%3A30601%3A1612</a>

**Корректировка на год застройки.**

Корректировка не проводилась.

Таблица 2 - Расчет стоимости недвижимого имущества – земельный участок (назначение объекта - дачи), площадь 744 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1616, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану), сравнительным подходом.

<i>Наименование объекта</i>	<i>Стоимость объекта-аналога, руб.</i>	<i>Корректировка на торг, д.ед.</i>	<i>Дата застройки</i>	<i>Состояние</i>	<i>Корректировка на состояние, д.ед.</i>	<i>Итоговая корректировка</i>	<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Взвешенная стоимость</i>
Земельный участок, площадь 744 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1616			-	-					
Земельный участок, площадь 756 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1617, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).	412 375,32	-	-	-	1,00	1,00	412 375,32	0,25	103 093,83
Земельный участок, площадь 750 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1711, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).	409 102,50	-	-	-	1,00	1,00	409 102,50	0,25	102 275,62
Земельный участок, площадь 750 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1712, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).	409 102,50	-	-	-	1,00	1,00	409 102,50	0,25	102 275,62
Земельный участок, площадь 738 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1612, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Мореходная, 6/1 (по генплану).	402 556,86	-	-	-	1,00	1,00	402 556,86	0,25	100 639,21
<b>Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, без НДС, руб.</b>									<b>408 284,28</b>

**Описание корректировок.**

**Корректировка на торг.**

Корректировка на торг не проводилась, в связи с тем, что дата определения стоимости не отличается от даты определения стоимости – аналогов.

**Корректировка на состояние.**

Корректировка проводилась, в связи с следующими обстоятельствами:

Должником финансовому управляющему представлен к осмотру земельный участок (назначение объекта - дачи), площадь 744 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1616, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану).

При визуальном осмотре указанного выше имущества установлено следующее:

Участок зарос сорняком.

Земля не возделывается, насаждения отсутствуют.

Ограда/забор – отсутствует.

Какие-либо постройки, возведенные на участке отсутствуют.

Учитывая приведенное выше, финансовым управляющим сделан вывод о том, что:

**Рыночная стоимость земельный участок (назначение объекта - дачи), площадь 744 кв.м., кадастровый номер 54:20:030601:1616, адрес: НСО, Ордынский район, Новопичуговский сельсовет, коттеджный поселок «Порт Пичуги», ул. Парусная, 7/1 (по генплану), принадлежащего должнику Шестопаловой Наталье Александровне, по состоянию на 23.09.2021г. составляет:**

**350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек  
(без учета НДС)**

**Финансовый управляющий  
Шестопаловой Натальи Александровны**



**П.Н. Михеев**