

Заключение

об оценке рыночной стоимости имущественных прав Слуцкой Натальи Владимировны

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

- 4/7 доли в общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Омская обл., Таврический р-н, д. Баландино, ул. Школьная, д. 17. Кадастровый номер: 55:26:250401:220, Земли населенных пунктов – для ведения подсобного хозяйства, Площадь: 2100 кв.м. Является совместно нажитым имуществом - **составляет 43 440 рублей,**

- 4/7 доли в общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Омская обл., Таврический р-н, д. Баландино, ул. Школьная, д. 17. Кадастровый номер: 55:26:250401:220, Площадь: 66,10 кв.м. Является совместно нажитым имуществом – **составляет 140 524,00 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	- 4/7 доли в общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Омская обл., Таврический р-н, д. Баландино, ул. Школьная, д. 17. Кадастровый номер: 55:26:250401:220, Земли населенных пунктов – для ведения подсобного хозяйства, Площадь: 2100 кв.м. Является совместно нажитым имуществом. - 4/7 доли в общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Омская обл., Таврический р-н, д. Баландино, ул. Школьная, д. 17. Кадастровый номер: 55:26:250401:220, Площадь: 66,10 кв.м. Является совместно нажитым имуществом.
Права требования принадлежит	Слуцкая Наталья Владимировна
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. Электричество, водоснабжение, канализация имеется.

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 – 4/7 доли в общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Омская обл., Таврический р-н, д. Баландино, ул. Школьная, д. 17. Кадастровый номер: 55:26:250401:220, Земли населенных пунктов – для ведения подсобного хозяйства, Площадь: 2100 кв.м. Является совместно нажитым имуществом:

$P = 36,2 * 1200 - 10\% = 43\,440$ рублей, где

106 – средняя стоимость аналогичного объекта недвижимости, руб./кв.м. (см. Приложение к настоящему Отчету);

Расчет производился следующим образом:

$13,5 + 72,8 + 22,5/3 = 36,2$ руб./кв.м. (средняя стоимость земельного участка в районе, где находится объект оценки)

1 200 - доля в общей долевой собственности на земельный участок должника, кв.м,

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

2. Рыночная стоимость имущества – 4/7 доли в общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Омская обл., Таврический р-н, д. Баландино, ул. Школьная, д. 17. Кадастровый номер: 55:26:250401:220, Площадь: 66,10 кв.м. Является совместно нажитым имуществом:

$P = 3\ 698 * 38 - 10\% = 140\ 524,00$ рублей, где

5120 – средняя стоимость аналогичного объекта недвижимости, руб./кв.м. (см. Приложение к настоящему Отчету);

Расчет производился следующим образом:

$1921 + 3860 + 5314 / 3 = 3\ 698$ руб./кв.м. (средняя стоимость жилого дома в районе, где находится объект оценки)

38кв.м. - доля в общей долевой собственности на жилой дом должника,

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

Расчет производился следующим образом:

475 834 рублей (стоимость земельного участка и дома на нем должника)

88 620руб. (кадастровая стоимость зем. участка) * 100 / 475 834руб. = 18%

387 214 (кадастровая стоимость) * 100 / 475 834руб. = 82%

150 000руб. (стоимость аналогичного объекта недвижимости в аналогичном районе)

$150\ 000 * 18\% = 27\ 000$ руб. (стоимость земельного участка 2 000 кв.м.)

$150\ 000 * 82\% = 123\ 000$ руб. (стоимость жилого дома 64 кв.м.)

Из них: $27\ 000/2000 = 13,5$ руб./кв.м. земельного участка

$123\ 000/64 = 1\ 921$ руб./кв.м. жилого дома

400 000руб. (стоимость аналогичного объекта недвижимости в аналогичном районе)

$400\ 000 * 18\% = 72\ 800$ руб. (стоимость земельного участка 1000 кв.м.)

$400\ 000 * 82\% = 328\ 000$ руб. (стоимость жилого дома 85 кв.м.)

Из них: $72\ 800/1000 = 72,8$ руб./кв.м. земельного участка

$328\ 000/85 = 3\ 860$ руб./кв.м. жилого дома

350 000руб. (стоимость аналогичного объекта недвижимости в аналогичном районе)

$350\ 000 * 18\% = 63\ 000$ руб. (стоимость земельного участка 2800 кв.м.)

$350\ 000 * 82\% = 287\ 000$ руб. (стоимость жилого дома 54 кв.м.)

Из них: $63\ 000/2800 = 22,5$ руб./кв.м. земельного участка

$287\ 000/54 = 5\ 314$ руб./кв.м. жилого дома

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- сведения о земельном участке

- аналоги объекта оценки

Финансовый управляющий
Слуцкой Н.В.

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: 04.02.2016 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.08.2015 г.
Договор дарения недвижимого имущества от 10.12.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Слуцкая Наталья Владимировна, дата рождения: 29.05.1974 г. Место рождения: с. Баландино Таврического р-на Омской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 062-581-956 78.

Вид права: общая долевая собственность: 4/7

Кадастровый (или условный) номер:

55:26:250401:21

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для ведения подсобного хозяйства. Площадь: 2100 кв.м.

Адрес (местоположение):

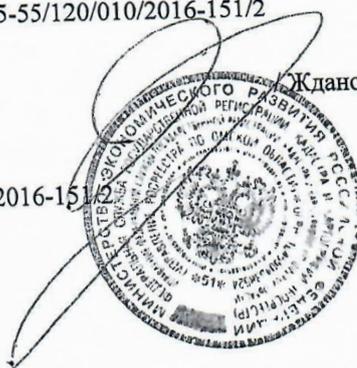
Омская область, р-н Таврический, д Баландино, ул Школьная, д 17

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.02.2016 г. сделана запись регистрации № 55-55/025-55/120/010/2016-151/2

Государственный регистратор:

55-55/025-55/120/010/2016-151/2



Жданов С. Л. /

55 №018192

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 04.02.2016 г.:

Доля в праве 1/7
Слущкая Ульяна Николаевна

Доля в праве 1/7
Слущкий Иван Николаевич

Доля в праве 1/7
Слущкая Анна Николаевна

Государственный регистратор: _____ Жданов С. Л.

Дата: 04.02.2016 г.





**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: 04.02.2016 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.08.2015 г.
Договор дарения недвижимого имущества от 10.12.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Слуцкая Наталья Владимировна, дата рождения: 29.05.1974 г. Место рождения: с. Баландино Таврического р-на Омской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 062-581-956 78.

Вид права: общая долевая собственность: 4/7

Кадастровый (или условный) номер:

55:26:250401:220

Объект права:

Жилой дом, назначение: Жилой дом. Площадь: общая 66.1 кв.м. Количество этажей: 1.

Адрес (местоположение):

Омская область, р-н Таврический, д Баландино, ул Школьная, д 17

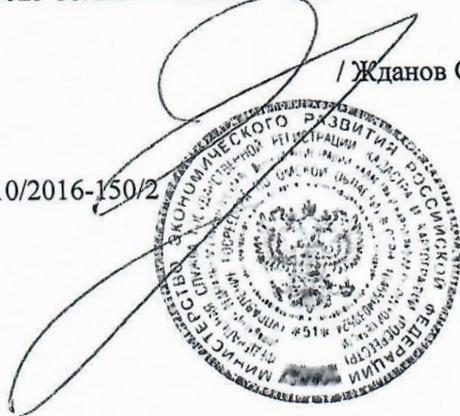
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.02.2016 г. сделана запись регистрации № 55-55/025-55/120/010/2016-150/2

Государственный регистратор:

/ Жданов С. Л. /

55-55/025-55/120/010/2016-150/2



55 №018188

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 04.02.2016 г.:

Доля в праве 1/7
Слуцкая Ульяна Николаевна

Доля в праве 1/7
Слуцкий Иван Николаевич

Доля в праве 1/7
Слуцкая Анна Николаевна

Государственный регистратор: _____ Жаанов С. Л.

Подпись: М.П.

Дата: 04.02.2016 г.



Участки 55:26:250401:21

55:26:250401:21 Без координат границ

Омская область, р-н Таврический, д Баландино, ул Школьная, д 17

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	55:26:250401:21
Кадастровый квартал:	55:26:250401
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Омская область, р-н Таврический, д Баландино, ул Школьная, д 17
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	88 620 руб.
Дата определения КС:	01.01.2014
Дата внесения сведений о КС:	20.01.2015
Дата утверждения КС:	10.01.2015
Дата применения КС:	-
Декларированная площадь:	2 100 кв. м



Поиск мест и адресов

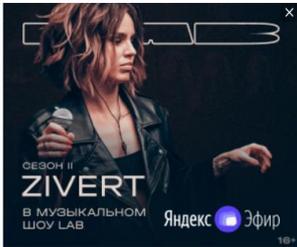
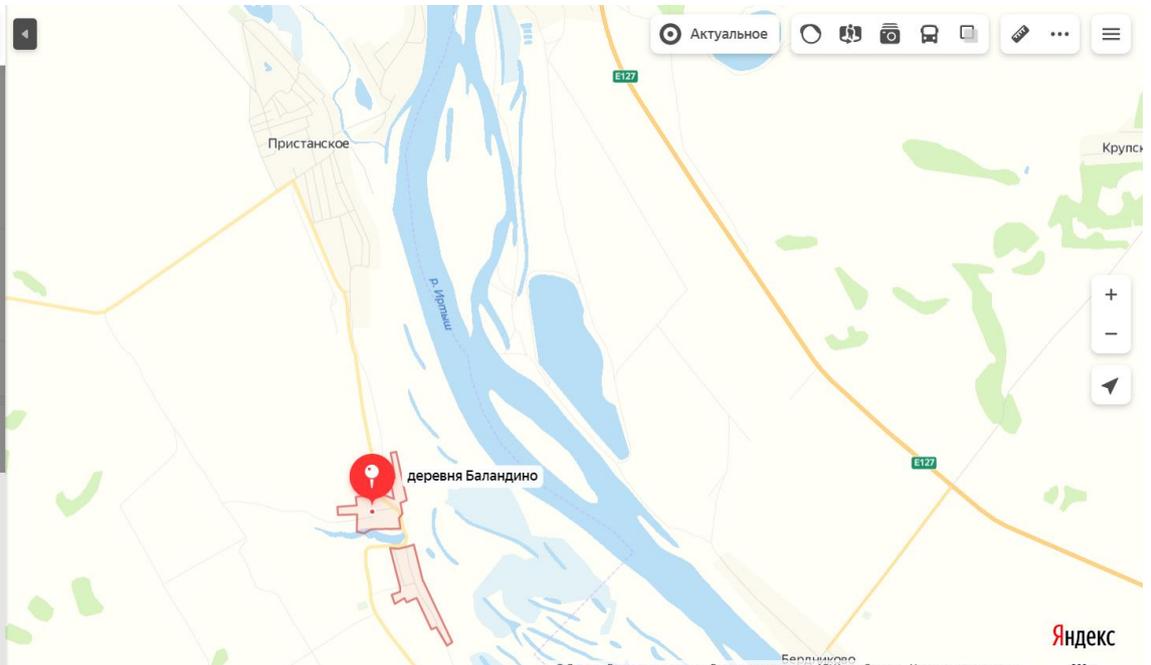
деревня Баландино
Таврический район, Омская область, Россия
54.428892, 74.357006

[Маршрут](#) [Избранное](#) [Поделиться](#)

Деревня в составе Таврического района Омской области. Входит в состав Пристанского сельского поселения.

[Википедия](#)

[Исправить неточность](#)







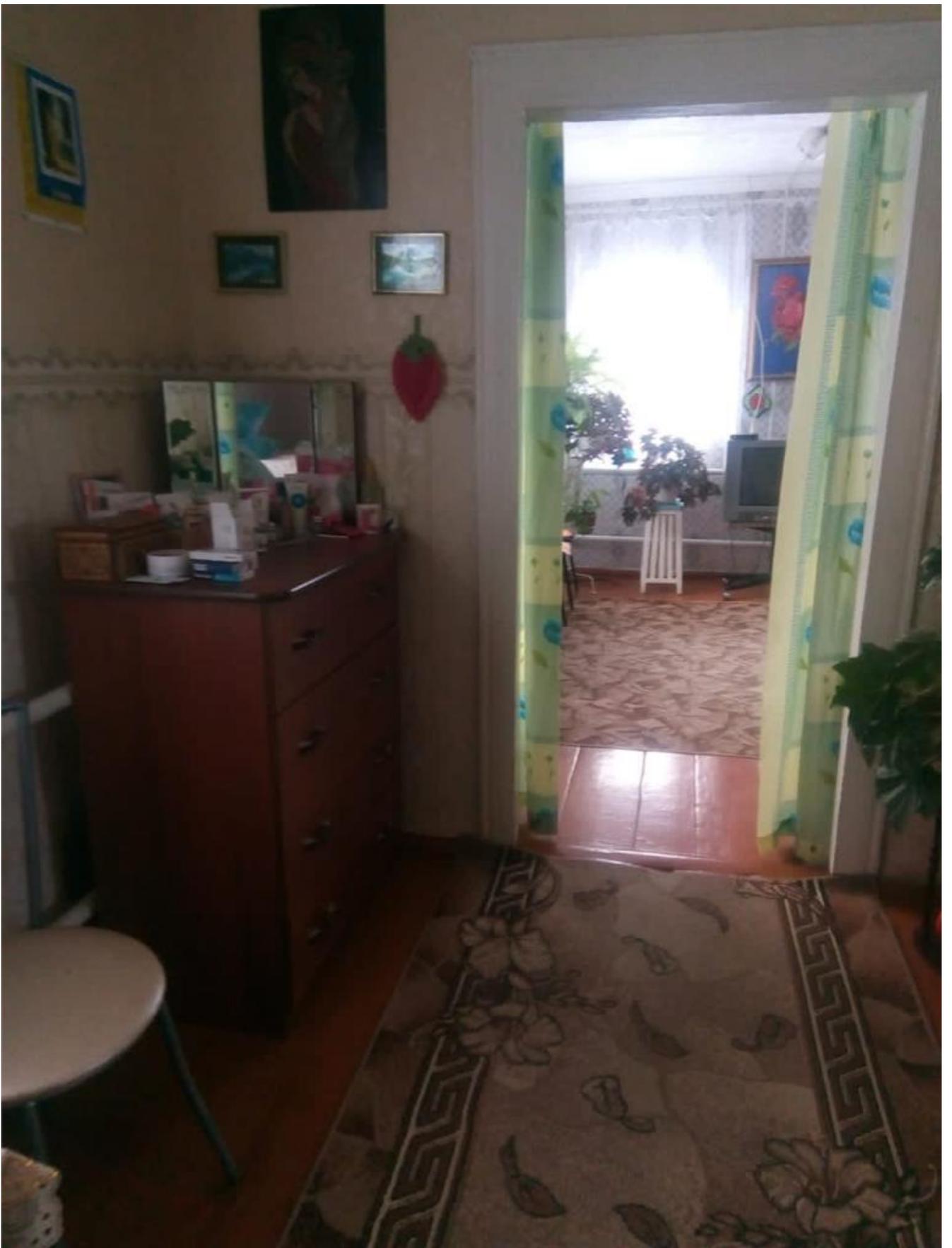


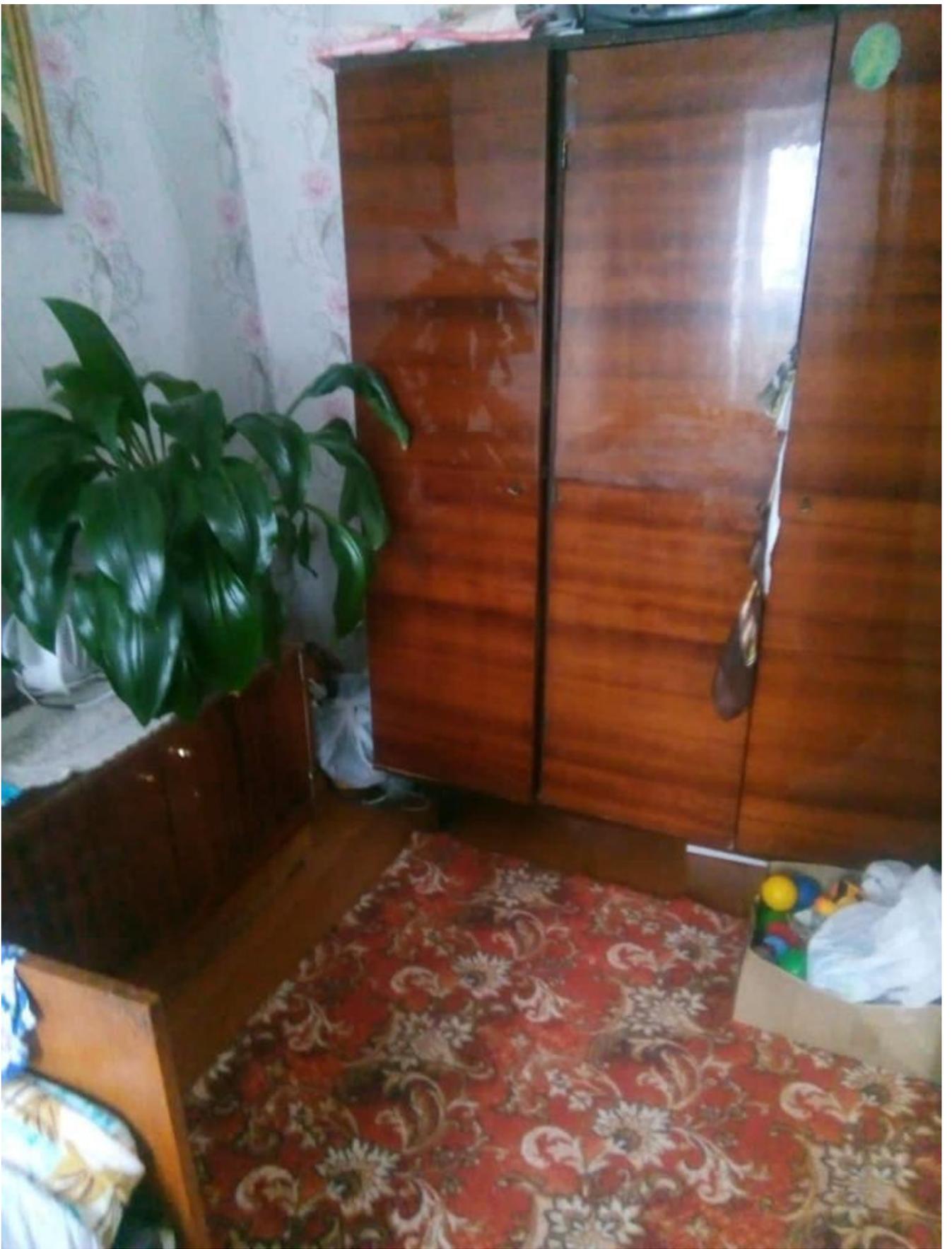


















Аналоги обьекта оценки

1-этажный дом, 64 м²

Омская область, Таврический район, Пристанское село. На карте

[Выбранное](#) [Назад](#) [Поделиться](#) [Избранное](#) [Пополнить](#)

Акции ипотеки

Ваши реальные
ипотечные
ставки

Узнать больше

150 000 ₽ 2 344 ₽/м²

Популярные ипотеки

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

[Показать телефон](#)

ИРБО
ID 14024391
Рейтинг 13 объектов



32 фото



64 м² Общая
20 сот. Участок
Каркасный Тип дома
1 Этажей в доме

Берег Иртыша, отдельно стоящий дом, (мангата-кухня), рядом домик 1 комната, Баня (аннов отремонтирована) все под одной крышей,
Летняя кухня (11 м 2), хозяйственный 2. Большие погреба, 20 соток земли, в конце опорная река, хорошее место для рыбалки и отдыха с семьей. поблизости клети для разведения животных, летний водопровод, возможно под материнский капитал для проживания или для отдыха.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риэлтора

Проверенный риэлтор поможет купить или продать дом

[Оставить заявку](#)



Общая информация

III Столпняне Самурал на улице Электричество

Статус участка: Личное подсобное хозяйство

Количество спален: 2

Площадь участка: 20 сот.

Полное рядом Инфраструктура Панорама



Mercedes-Benz C-Класс в Омске

[www.mercedes-benz.ru/omsk](#)

Специальное предложение на новый C-Класс у оф. дилера Билва Premium. Зарните

Акция-Фриш



Женские Свитшоты и Худи - Конструктор моделей

[hoolibny.com](#)

Выбери приталенность/oversize, цвет, длину, наклейки, кармашки - получи уникальное Худи

Акция-Фриш



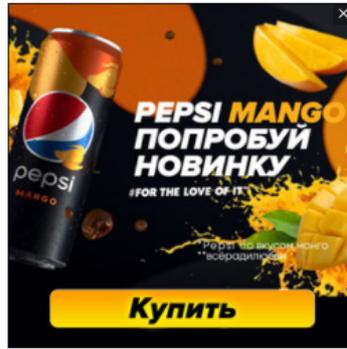
Женские Свитшоты и Худи - Конструктор моделей

[hoolibny.com](#)

Выбери приталенность/oversize, цвет, длину, наклейки, кармашки - получи уникальное Худи

Акция-Фриш

цена: 400 000 ₪



✓ собственник [Показать телефон](#)

Q Проверить этот дом перед тем, как купить его

площадь: 85.0 м.кв.

площадь участка: 10.0 сот.

адрес: р-н Таврический, д Баландино

Кирпичный дом. вода в доме. возможно провести газ. 4 комнаты. кухня ванная котельная, погреб домашний и уличный. баня. гараж, хоз. постройки. Можно в аренду с последующим выкупом.



1-этажный дом, 54 м²

Омская область, Таврический район, Пристанское село [На карте](#)

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

ГАЗПРОМБАНК
Льготная ипотека
Снижаем ставку — приближаем мечту!
от **6,1%** ставка годовых
Банк ГПБ (АО). Точ. лицензия ЕСПИ. Р/Омск № 196. Информацию на 27.07.2020. Не объект. Реклама.

350 000 ₪ 6 481 ₪/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



4 фото

54 м²
Общая

28 сот.
Участок

Пенобетонный блок
Тип дома

1
Этажей в доме

PRO
Город село
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Ещё 165 объектов



Спишем долги от 200 000₪ без суда! - Гарантия в договоре [spishy-dolg.ru](#)

Работаем с суммой долга от 200 000₪. Гарантия в договоре. Консультация ОП. Рассрочка.

[Гарантия в договоре](#)
[100% успешных дел](#)
[Возможна рассрочка](#)
[Законно](#)

Яндекс.Директ

Финансовый управляющий
Слуцкой Н.В.

С.А. Овчаренко