

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ДОЛЖНИКУ
КОРЛЫХАНОВОЙ ТАИСЕ ИВАНОВНЕ НА ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА
РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА ДЕЛО № А46-13028/2024**

Сведения о финансовом управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (указывается полное наименование)	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»
Номер и дата регистрации саморегулируемой организации арбитражных управляющих в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	004, дата - 30.12.2002 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор № УБК_16175/АУ-2024 от 29.03.2024, действителен с 22.05.2024 г. по 21.05.2025 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_18438/АУ-2025 от 04.04.2025, действителен с 22.05.2025 г. по 21.05.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	644099, г. Омск, а/я 8691 - Дитятковской М.В. dmv@vip-omsk.ru

Сведения о должнике

Дата и место рождения должника	02.08.1955 г., с. Каменка Каменского р-на Пензенской области
Ранее присвоенные фамилия, имя и отчество должника (при наличии)	Корлыханова (Гредаева) Таиса Ивановна
Место жительства должника согласно документам о регистрации по месту жительства в пределах Российской Федерации (при отсутствии регистрации в пределах Российской Федерации указывается фактическое место жительства, наименование субъекта Российской Федерации)	Омская область, г. Омск, ул. Лаптева д. 5 кв. 117

Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	550115526853
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника	—
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (при наличии у должника статуса индивидуального предпринимателя)	ИНН 550115526853 Дата прекращения деятельности: 24.06.2019.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:

Пункт 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Обязанность финансового управляющего по определению начальной цены продажи имущества должника вытекает из норм Закона о банкротстве.

Объект оценки:

Нежилое помещение площадью 49,5 кв. м, кадастровый номер: 55:36:050207:9443, расположенное по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Магистральная, д. 3, пом. 1П.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

5 010 000 (Пять миллионов десять тысяч) рублей

Дата определения стоимости (дата оценки):

23 марта 2026 г.

Дата составления Заключения:

23 марта 2026 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение пл. 49,5 кв.м, кад. № 55:36:050207:9443	Не применялся	5 010 000 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение площадью 49,5 кв. м, кадастровый номер: 55:36:050207:9443, расположенное по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Магистральная, д. 3, пом. 1П.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком	1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица №КУВИ-001/2024-312224479 от 26.12.2024г. 2. Технический паспорт нежилого помещения №1П (выписка из техпаспорта жилого дома) по состоянию на 14.03.2012. 3. Решение Арбитражного суда Омской области от 22.04.2025 по делу № А46-13028/2024.
Оцениваемое право	Право собственности.

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предназначены исключительно для утверждения начальной цены продажи имущества должника и не могут быть использованы для иных целей.
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Дата оценки	23 марта 2026 г.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При проведении настоящей оценки были приняты следующие допущения и ограничения:

- Достоверность информации.** Вся информация, полученная от должника и из официальных источников (ЕГРН, техпаспорт), рассматривается как достоверная. Финансовый управляющий не проводил независимую проверку предоставленных документов, однако основывался на их содержании как на официальных данных.
- Проведение осмотра.** Был проведен визуальный осмотр объекта оценки. Результаты осмотра и оценка технического состояния отражены настоящим Заключении.
- Юридическая экспертиза.** Правовая экспертиза прав на объект не проводилась. Финансовый управляющий исходит из того, что права собственности зарегистрированы надлежащим образом.
- Учет обременений.** На дату оценки в ЕГРН зарегистрированы обременения. В соответствии с п. 5 ст. 213.25 ФЗ-127, с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты и иные ограничения распоряжения имуществом. Таким образом, покупателю имущество будет передано свободным от обременений. Данное допущение является ключевым для определения рыночной стоимости, так как объект оценивается как свободный от прав третьих лиц.
- Цель оценки.** Настоящий отчет предназначен исключительно для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах и не может быть использован для иных целей, включая залоговые или кредитные отношения.
- Изменение рыночных условий.** Рыночная стоимость определена на конкретную дату. Финансовый управляющий не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Количественные и качественные характеристики

Наименование характеристики	Значение	Основание
Вид объекта	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	55:36:050207:9443	Выписка из ЕГРН

Наименование характеристики	Значение	Основание
Адрес	г. Омск, ул. Магистральная, д. 3, пом. 1П	Выписка из ЕГРН / Техпаспорт
Этаж	1	Технический паспорт
Общая площадь	49,5 кв. м	Выписка из ЕГРН
Назначение	Нежилое	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость (при наличии)	Не определяется	—
Год постройки здания	Данные отсутствуют	—
Год перевода в нежилой фонд	2012 (Акт приемки от 27.02.2012)	Технический паспорт
Материал стен	Кирпичные (литер А)	Технический паспорт
Отдельный вход	Имеется	Технический паспорт / Визуальный осмотр

4.2. Местоположение и окружение

Объект расположен в Советском административном округе г. Омска, в микрорайоне «Городок Нефтяников», по адресу: ул. Магистральная, д. 3.

- **Характер застройки:** Плотная многоэтажная жилая застройка.
- **Транспортная доступность:** Высокая. Ул. Магистральная является важной транспортной артерией. Остановки общественного транспорта находятся в шаговой доступности.
- **Пешеходный трафик:** Высокий, благодаря близости к жилым домам и объектам инфраструктуры.
- **Инфраструктура:** Развитая. В районе расположены магазины, отделения банков, аптеки, объекты образования и бытового обслуживания.

Оценка местоположения: **хорошая коммерческая привлекательность.**

4.3. Результаты визуального осмотра и техническое состояние

Финансовым управляющим, был проведен визуальный осмотр объекта оценки.

- **Дата осмотра:** 26 февраля 2026 г.
- **Общее состояние:** Помещение находится в **удовлетворительном** состоянии, пригодном для коммерческого использования.
- **Входная группа:** Отдельный вход функционирует, находится в рабочем состоянии.
- **Внутренняя отделка:** Требуется косметический ремонт. Капитальных дефектов несущих конструкций не обнаружено.

- **Инженерные коммуникации:** Электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация подключены, находятся в работоспособном состоянии, но также требуют обновления в рамках косметического ремонта.

На основании визуального осмотра и классификации, приведенной в Методике определения физического износа гражданских зданий, техническое состояние объекта оценено как "**удовлетворительное**" (работоспособное).

4.4. Анализ наиболее эффективного использования

Учитывая местоположение (первый этаж жилого дома в густонаселенном районе), наличие отдельного входа и площадь, **наиболее эффективным использованием** объекта является его использование в коммерческих целях: под офис, пункт выдачи заказов, салон красоты, мастерскую, магазин шаговой доступности или иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ и нормами жилого дома. Таким образом, объект относится к сегменту **помещений свободного назначения**.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ социально-экономической ситуации

(Краткий обзор макроэкономической ситуации в РФ и Омской области по состоянию на начало 2026 г., основанный на данных Росстата и открытых источниках. Вывод о сохранении стабильного спроса на коммерческую недвижимость в крупных микрорайонах.) Стабильность спроса на коммерческую недвижимость в Омске поддерживается за счет интенсивного жилищного строительства и необходимости обеспечения новых жилых зон инфраструктурой (магазины, услуги, пункты выдачи). Повышенный интерес инвесторов сохраняется к площадям в местах с высокой плотностью населения, даже несмотря на налоговые изменения для ряда объектов, по данным KVnews.ru.

5.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Омска

Рынок коммерческой недвижимости г. Омска представлен значительным объемом предложений, особенно в сегменте встроенно-пристроенных помещений на первых этажах жилых домов.

- **Основные источники информации:** Электронные площадки (Avito, ЦИАН, Домклик), базы данных агентств недвижимости.
- **Ценообразующие факторы:**
 - Местоположение (район города, близость к остановкам, интенсивность трафика).
 - Наличие отдельного входа (критический фактор).
 - Этаж расположения (1-й этаж наиболее предпочтителен).
 - Общая площадь (обратная зависимость стоимости 1 кв.м от общей площади).
 - Состояние отделки и наличие коммуникаций.
- **Анализ ликвидности:** Объекты площадью до 70 кв.м с отдельным входом в микрорайонах с высокой плотностью населения (таких как Городок Нефтяников) являются наиболее ликвидными.

5.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

Для анализа были отобраны 4 объекта-аналога, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Информация об аналогах получена из открытых источников и действительна на дату оценки (март 2026 г.).

Таблица 1. Объекты-аналоги

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	—	ЦИАН (файл 1)	ЦИАН (файл 4)	ЦИАН (файл 3)	Домклик (файл 2)
Адрес	ул. Магистральная, 3	ул. Волховстроя, 5	ул. Вл. Горячева, 8	ул. Малунцева, 3	пр-т Акад. Королёва, 2
Тип объекта	Пом. своб. назн.	Пом. своб. назн.	Пом. своб. назн.	Пом. своб. назн.	Торговое помещение
Площадь, м²	49,5	87	44,8	53,1	38,6
Этаж / Вход	1 / отдельный	1 / отдельный	1 / отдельный	1 / отдельный	1 / отдельный
Цена предложения, Р	—	12 000 000	4 800 000	4 500 000	4 949 000
Цена за 1 м², Р	—	137 932	107 143	84 746	128 212
Состояние	Удовлетворительное	В аренде, требует анализа	Свободно, под быти-сферу	Ранее салон красоты	Косметический ремонт

<https://omsk.cian.ru/kupit-pomeshenie-omskaya-oblast-omsk-ulica-volhovstroya-02253691/>

https://omsk.domclick.ru/card/sale__retail__2075135413

https://omsk.cian.ru/sale/commercial/324072715/?context=3.Tm1_X4sugOM.dn5RhZIR2_dYkEbpR2LB3ze6F3l7iR0ENkJVcALlHamJixDEpA4tv-kNFC8F0m_h18tjPX6ot5ovQlXlhYbZxlueHF6fXubyA-YVu3S9Hw&mlSearchSessionGuid=aa40f846d52d89be0b13bac0b35a402b

https://omsk.cian.ru/sale/commercial/326513699/?context=3.R_uhQqux1sc.zYhIIFxwzdpSACeyIaONNvUkncSEteKm4_0tG_M59zb_CYsEResVT_c7ZjfpLlNoQrS8VAgMH2E4tOiIibR6RfQe7XmlTCcqVB7eKxqLVA&mlSearchSessionGuid=aa40f846d52d89be0b13bac0b35a402b

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1. Описание процедуры отбора аналогов

Отбор аналогов производился по следующим критериям:

- Сегмент рынка (помещения свободного назначения / торговые).
- Местоположение (Советский АО, мкр. Городок Нефтяников или прилегающие территории).
- Этаж расположения (1-й этаж).
- Наличие отдельного входа.

6.2. Элементы сравнения и корректировки

Для приведения цен аналогов к условиям объекта оценки применялись следующие корректировки:

1. **Корректировка на уторговывание (скидку на торг).** Рынок недвижимости предполагает возможность торга. На основе анализа рыночных данных и Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., для данного сегмента рынка размер скидки на торг принят в размере **7%** (коэффициент = 0,93).
2. **Корректировка на местоположение.** Объект оценки и аналоги № 2, 3, 4 расположены в зоне с высоким коммерческим потенциалом (центр микрорайона). Аналог №1 (ул. Волховстроя) расположен на периферии, что снижает его привлекательность. Введена корректировка для Аналога №1 в размере - **5%** (коэффициент = 0,95).
3. **Корректировка на разницу в площади.** Для учета влияния площади на стоимость использована степенная зависимость, приведенная в справочной литературе: $K = (S_{\text{оц}}/S_{\text{ан}})^{-0,15 \dots -0,2}$. Использован коэффициент 0,15.
 - Аналог №1 (S=87): Коэфф. = $(49,5 / 87)^{-0,15} = \mathbf{1,09}$
 - Аналог №2 (S=44,8): Коэфф. = $(49,5 / 44,8)^{-0,15} = \mathbf{1,01}$
 - Аналог №3 (S=53,1): Коэфф. = $(49,5 / 53,1)^{-0,15} = \mathbf{1,01}$
 - Аналог №4 (S=38,6): Коэфф. = $(49,5 / 38,6)^{-0,15} = \mathbf{0,97}$
4. **Корректировка на состояние.** Состояние объекта оценки определено как "удовлетворительное". Аналоги имеют различное состояние. Корректировка не применялась, так как разница в состоянии учтена при подборе аналогов и в скидке на торг, либо нивелируется в рамках диапазона "удовлетворительное / работоспособное".

6.3. Расчет стоимости объектов-аналогов

Расчет скорректированной стоимости 1 кв. м по каждому аналогу:

Этап расчета	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб/м²	137 932	107 143	84 746	128 212
Корректировка на торг (-7%)	128 277	99 643	78 814	119 237
Корректировка на местоположение	x 0,95 = 121 863	x 1,00 = 99 643	x 1,00 = 78 814	x 1,00 = 119 237
Корректировка на площадь	x 1,09 = 132 831	x 1,01 = 100 639	x 1,01 = 79 602	x 0,97 = 115 660
Итоговая скорректированная цена, руб/м²	132 800	100 600	79 600	115 700

6.4. Согласование результатов и расчет итоговой стоимости

Для определения весовых коэффициентов используется метод обратно пропорциональной зависимости от общей валовой коррекции. Чем меньше сумма корректировок, тем больше вес аналога.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая валовая коррекция (сумма модулей)	0,07+0,05+0,09 = 0,21	0,07+0,00+0,01 = 0,08	0,07+0,00+0,01 = 0,08	0,07+0,00+0,03 = 0,10
Весовой коэффициент (рассчитанный)	0,11	0,32	0,32	0,25

Расчет средневзвешенной стоимости 1 кв. м:

$132\ 800 * 0,11 = 14\ 608$

$100\ 600 * 0,32 = 32\ 192$

$79\ 600 * 0,32 = 25\ 472$

$115\ 700 * 0,25 = 28\ 925$

Итого: $14\ 608 + 32\ 192 + 25\ 472 + 28\ 925 = 101\ 197$ руб/м²

Расчет рыночной стоимости объекта оценки:

$101\ 197$ руб/м² * $49,5$ м² = $5\ 009\ 252$ руб.

Итоговое округление:

5 010 000 (Пять миллионов десять тысяч) рублей

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного осмотра и произведенных расчетов, финансовый управляющий пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 55:36:050207:9443, общей площадью 49,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Магистральная, д. 3, пом. 1П, по состоянию на 19 марта 2026 года составляет:

5 010 000 (Пять миллионов десять тысяч) рублей

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия Выписки из ЕГРН.
2. Копия Технического паспорта.
3. Копия кадастрового паспорта.
4. Копия свидетельства о государственной регистрации права.
5. Копия Решения Арбитражного суда Омской области № А46-13028/2024 от 22 апреля 2025 года.
6. Копии скриншотов объявлений объектов-аналогов.
7. Фотографии объекта оценки.

Финансовый управляющий _____

Дитятковская Мария Владимировна