

Финансовый управляющий имуществом гражданина РФ – Васильева Спартака Александровича

Лацо Максим Сергеевич

644086. г. Омск , а/я 2741
тел./факс: (3812) 45 02 30, e-mail: bankrot86@gmail.com

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №4-БГИ от 22.04.2022

Решением от 21.04.2021 Арбитражного суда Омской области (резолютивная часть оглашена 15.04.2021) по делу А46-16174/2020 Васильев Спартак Александрович (24.03.1974 г.р., место рождения: г. Омск адрес регистрации: 644112, г. Омск, ул. Перелета, д. 27, кв. 214, ИНН 550117331384, СНИЛС 063-305-266 30).признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыта процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим утверждена Лацо Максим Сергеевич (ИНН 550506262503, адрес для направления корреспонденции: 644086, г. Омск, а/я 2741), член Ассоциации Арбитражных Управляющих «Арсенал».

Финансовым управляющим была проведена опись имущества должника с целью выявления имущества, подлежащего включению в конкурсную массу.

По результатам описи имущества было выявлено, в том числе следующее недвижимое имущество должника:

№ лота	Наименование и характеристика объекта
1	1.1. Жилой дом, назначение: жилой дом, общей площадью 407,50 кв.м., адрес: Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, дом 96, кадастровый номер: 55:36:130125:2738
	1.2. Земельный участок для ИЖС, общей площадью 918кв.м., адрес: Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, 95, кадастровый номер: 55:36:130125:212
	1.3. Земельный участок ИЖС, общей площадью 424кв.м., адрес Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, 75, кадастровый номер: 55:36:130125:2148

Объектом оценки являются жилой дом и земельные участки, расположенные по адресу Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, дом 96,

Проведенные исследования и анализ рынка недвижимости города Омска позволили сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость оцениваемых объектов (жилой дом и земельные участки) по состоянию на 22 апреля 2022 года, составляет: 22 547 725 (двадцать два миллиона пятьсот сорок семь тысяч семьсот двадцать пять) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Расчёт стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж. При реализации данного

метода Финансовый управляющий придерживался следующей последовательности действий:

1. Изучение рынка и предложений продажи объекта оценки, соответствующего сегмента рынка и отбор объектов сравнения сопоставимых по функционалу с Объектом оценки.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту сравнения, о цене, о дополнительных компонентах, включаемых в цену, о возможности уторгования, физических характеристиках и местоположении объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки;

3. Установление набора ценообразующих факторов по результатам исследования и анализа соответствующего сегмента рынка.

4. Выбор удельных единиц сравнения. В данном случае, сравнению подлежат цены схожих

Жилых домов с земельными участками. Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256: «Объектом аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». При поиске объектов аналогов для целей определения рыночной стоимости Объектов оценки, Финансовым управляющим была изучена информация из открытых источников сети Internet в частности с Сайта (cian.ru).

Найденные в результате анализа рынка предложений по продаже объекты-аналоги представлены в приложении к настоящему Решению об оценке, основные характеристики объектов аналогов содержатся нижеприведенной таблице.

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь дома м2	Площадь участка сот.	Стоимость (руб.)	Стоимость р. за кв.м.
1	экслюзивный коттедж площадью 850 метров в черте города в КП Долина Нищих	Омская область, Омск, Кировский, Тихая ул д. 26	850	16.3	30 000 000	35294
2	благоустроенный, трёхэтажный дом 2013 года постройки, расположенный в мкр. Долина нищих	Омская область, Омск, Кировский, Радужная ул., 17	275	14	12 300 000	44727
3	2-этажный коттедж, в посёлке «Долина нищих»	Омская область, Омск, Кировский, улица Кондратьюка, 79А	214	8	18 200 000	85046
4	2-этажный коттедж, в посёлке «Долина нищих»	Омская область, Омск, Кировский, ул. 12-я Любинская, 48	384	26	21100 000	54947
5	Отличный 3-х ур. Коттедж в березовой роще	Омская область, Омск, Кировский, ул. 9-я Любинская, 49	550	19	16 000 000	29090
Средняя стоимость 1 кв.м. дома						49820,8

Исходя из приведенных данных, средняя стоимость 1 кв.м. дома будет равна 49 820 руб. за кв.м. Таким образом, стоимость оцениваемого объекта площадью 407,5 кв. м., рассчитанная сравнительным методом, будет составлять 20316922 руб. (407,8 кв. м. * 49 820 руб. за кв.м.)

Расчёт стоимости объектов оценки в рамках метода обеспеченности здания землей

Метод основан на определении разницы в обеспеченности земельным участком оцениваемого объекта и объекта - аналогом и применяется для застроенных земельных участков.

При этом, величина корректировки определяется в денежном выражении, долей от среднерыночной удельной стоимости земельных участков в соответствующем сегменте рынка.

Расчет проводится в два этапа:

1) Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов - аналогов (S') по формуле:

$$S' = S_{зу} / S_{зд}$$

где S' - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания;

S_у - площадь земельного участка;

S_{зд} - площадь здания на земельном участке.

2) Определяется величина корректировки на масштаб по формуле:

K_м = (S'_о / S'_а) где S'_о - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м;

S'_а - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для аналога.

Расчет:

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь здания ^зд) кв.м	407,5	850	275	214	384	550
Размер земли ^зу)	1342	1630	1400	800	2600	1900
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания (S'), кв.м./кв.м	3,29	1,92	5,09	3,74	6,77	3,45

Отклонение в обеспеченности и земельным участком (AS'), кв.м./кв.м		1,72	0,65	0,88	0,49	0,95
Стоимость		30 000 000	12 300 000	18 200 000	21 000 000	16 000 000
Скорректированная стоимость объекта оценки	24778528,26	51520192,71	4633172,27	24785090,91	11594536,30	31359649,12

Исходя из приведенного расчёта скорректированная стоимость объекта оценки будет равняться **24 778 528 руб.**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода. Процесс сведения оценок приводит к установлению стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В результате произведённых расчётов Финансовый управляющий пришёл к выводу, что общая рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 22/04/2022 составляют: 24 778 528,00 руб.

№ л о т а	Наименование и характеристика объекта	Стоимость, сравнительный подход, руб.	Стоимость, обеспеченности здания землей, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	1.1. Жилой дом, назначение: жилой дом, общей площадью 407,50 кв.м., адрес: Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, дом 96, кадастровый номер: 55:36:130125:2738			

1.2. Земельный участок для ИЖС, общей площадью 918 кв.м., адрес: Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, 95, кадастровый номер: 55:36:130125:212	20316922	24 778 528	22547725
1.3. Земельный участок ИЖС, общей площадью 424 кв.м., адрес: Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, 75, кадастровый номер: 55:36:130125:2148			

Я нижеподписавшаяся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, насколько мне известно, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете, допущений и ограничительных условий и являются моими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия Финансовому управляющему, подписавшему данный Отчет.
4. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 22 апреля 2022 года.

РЕШИЛ:

1. Рыночная стоимость жилого дома с предлагающимися участками, расположенными по адресу Омская область, г. Омск, ул.11-я Любинская, дом 96 составляют 22 547 725 (двадцать два миллиона пятьсот сорок семь тысяч семьсот двадцать пять) рублей

Приложения:

1. Распечатка с сайта (cian.ru). с аналогичным недвижимым имуществом.

Финансовый управляющий



Лацо М.С.


Коттедж, 850 м²

Омская область, Омск, Кировский, Тихая ул. [На карте](#)


[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [📷](#) [⚠](#)

циан.ипотека
Ставки на загородную недвижимость от 24,2%
 +3
[Ипотека онлайн](#)

30 000 000 Р
35 294 Р/м²
Покупаете в ипотеку?
[Следить за изменением цены](#)
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



[Планировка](#) [40 фото](#)



850 м² **16.3 сот.**
Общая Участок


АН"Этажи" предлагает эксклюзивный коттедж площадью 850 метров в черте города в КП Долина Нищих. Дом расположен в центре коттеджного посёлка, с удобными подъездными путями, напротив дома - берёзовая роща. При строительстве дома, использовались только лучшие, как новейшие, так и проверенные временем технологии, а также строительные и отделочные материалы премиум-класса. Дом окружает высокий трехметровый забор из кирпича, с красивыми кованными воротами. Главное преимущество дома - комфорт и простор - вы по достоинству это оцените в повседневной жизни. Внутренняя отделка очень изысканная, весь дом выполнен в едином классическом стиле. Полы выполнены из шлифованной дубовой паркетной доски, стены облицованы натуральным камнем.

[Отзыв о сайте](#)

Этажи АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Омск
Документы проверены

РИЕЛТОР
Чернышева Елена

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,29%

Реклама
**До 31.05 — Месяц продаж TOYOTA LC 300 в Новосибирске!**
[toyota-nsk-avtomir.ru](#)
[Узнать больше](#)

Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа домов в Омске > Кировский > Радужная улица

сегодня, 08:36 [321 просмотр](#), 0 за сегодня

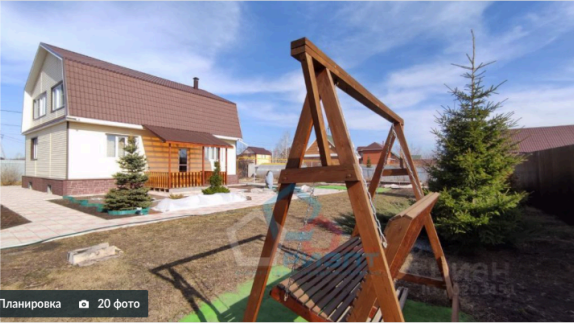
Коттедж, 275,1 м²

Омская область, Омск, Кировский, Радужная ул., 17 [На карте](#)


[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [📷](#) [⚠](#)

циан.ипотека
Ставки на вторичку от 22,7%
 +3
[Ипотека онлайн](#)

12 200 000 Р ↓
44 348 Р/м²
Покупаете в ипотеку?
[Следить за изменением цены](#)
[Показать телефон](#)



[Планировка](#) [20 фото](#)




275,1 м² **14.0 сот.**
Общая Участок


На чистой продаже благоустроенный, трёхэтажный дом 2013 года постройки, расположенный в мкр. Долина нищих. Коттедж построен из Новосибирского заводского сибита высшего качества, обшит металлическим сайдингом, крыша металлочерепица. В доме выполнен качественный ремонт с использованием современных строительных материалов. На первом этаже уютная гостиная, кухня, спальня

[Отзыв о сайте](#)

РИЭЛТ-СЕРВИС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

циан.ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,29%

Реклама
**Профнастил по низким ценам от производителя!**
[krovservicensk.ru](#)
[Узнать больше](#)

Реклама
**Представительский седан Hongqi H9 12.3 млн руб.**
12 300 000 Р
[trauto.ru](#)
[Узнать больше](#)

Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа домов в Омске > Кировский > улица Кондратьюка

4 апр. 23:33 442 просмотра, 0 за сегодня Р Платное


2-этажный коттедж, 214 м² в посёлке «Долина нищих»

Омская область, Омск, Кировский, ул. Кондратьюка, 79А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠](#)

[Ипотечная ипотека](#)
Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽
[Ипотека онлайн](#)

18 200 000 ₽ ↑
85 047 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
Возможна ипотека
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



Планировка 38 фото

214 м² 8.0 сот. Кирпичный 2 2004
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

Предлагаем вашему вниманию прекрасный коттедж в одном из самых престижных коттеджных поселков г. Омска. Прекрасная возможность жить в городе, но с комфортом в своем доме!
Продуманное расположение дома, в глубине участка, придомовая территория полностью благоустроена, есть беседка, мангальная зона, зона отдыха, гараж с большим навесом для машин, редкие

[Отзыв о сайте](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Профи-риэлт
Документы проверены

Ипотечная ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,29%

Реклама
Продажа турбазы на Алтае! 2,8 га
Шале 703 кв.м
serdce-altaya.ru
[Узнать больше](#)

Реклама
Кирпичные дома в КП «Гармония»
Кирпичные дома в КП «Гармония» от 5,5 млн ₽. Срок сдачи - конец мая 2022 года.


Коттедж, 550 м²

Омская область, Омск, Кировский, ул. 9-я Любимская, 49 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠](#)

[Ипотечная ипотека](#)
Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽
[Ипотека онлайн](#)

17 900 000 ₽ ↑
32 545 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
[Показать телефон](#)



34 фото

550 м² 19.0 сот.
Общая Участок

Срочно! На продаже отличный 3-х ур. Коттедж в березовой роще! Площадью 550 м 2 с отличным ремонтом! Земли 19 соток, беседка, мангал, кирпичный гараж 6*7, забор из кирпича. В коттедже окна ПВХ, все комнаты просторные, душевая кабина с парогенератором, шкафы купе, оборудованная мастерская, каменный бар, камин, встроенная кухня 10 м длинный(камень). Торг!

[Отзыв о сайте](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
УСПЕХ-РИЭЛТ

Ипотечная ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,29%

Реклама
Группа «Эталон»
ЖК «Зеленая Река» - новый уровень комфорта. Квартиры с террасами. Подземный паркинг. Детские площадки.
+7 (3812) 992-841
Застройщик Группа «Эталон»
[Перейти на сайт](#)

Реклама
Продажа турбазы на Алтае! 2,8 га
Шале 703 кв.м
serdce-altaya.ru
[Узнать больше](#)

Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа домов в Омске > Кировский > Чукреевка

вчера, 17:51 1 077 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Коттедж, 350 м²

Омская область, Омск, Кировский, мкр. Чукреевка, ул. Сакена Сейфуллина [На карте](#)

В избранное

Циан ипотека
Ставки на новостройки от 11,9%
Ипотека онлайн

21 500 000 ₽

61 429 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение



40 фото



350 м²

Общая

20.0 сот.

Участок

Продается двухэтажный жилой дом, в 5 минутах от центра города, напротив ТЦ Мега (р. Чукреевка). Площадь земельного участка 20 соток.

Отзыв о сайте

Дом из экологически чистого строганного бруса и облицованный кирпичом. Брус обработан Огне-био-

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Этажи Омск
Документы проверены

РИЕЛТОР
Трушников Павел

Циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 14,29%



Группа «Эталон»

ЖК «Зеленая Река» - новый уровень комфорта. Квартиры с террасами. Подземный паркинг. Детские площадки.

+7 (3812) 992-841

Застройщик: Группа «Эталон»

Перейти на сайт