Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Рыбьякова Ольга Владимировна
Другие ФИО Смоленко,Семендяева
Дата рождения 24.09.1984
Место рождения дер. Ольховка Черлакский р-н Омская обл
ИНН 550206646996
СНИЛС 132-746-217 47
Адрес регистрации 644116, г Омск, ул 35-я Северная, д 18

доля 1/2
Вид имущества: Жилой дом, дача
Тип собственности: Личное
Площадь: 23.00 кв.м
Кад. номер: 55:11:020413:57
Вид имущества: Земельный участок
Тип собственности: Личное
Площадь: 1062.00 кв.м
Кад. номер: 55:11:020413:9
Место нахождения: 646176, Омская обл, Любинский р-н, рп Красный Яр, ул Заводская, д 41 Номер телефона для осмотра дома: +79533982557 (Рыбьякова Ольга
Начальная цена продажи, 437 000руб.

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкингк за 2023 год Федресурса https://fedresurs.ru/news/3055c906-8f4b-4dd4-87e0-69872fc2594e)

1. К-во лотов — 253 821

2. К-во лотов по типам
ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 157405
ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 3746
ОП-открытое публичное предложение - 90708
ЗП-закрытое публичное предложение -1962

6.Кол-во лотов в сост-ся торгах — 18089 (7,13 %)
ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 15751 (10,00%)
ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 19 (0,51 %)
ОП-открытое публичное предложение - 52583 (57,97 %)
ЗП-закрытое публичное предложение -565 (28,80 %)

8. Изменение цены
ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс «+» 49,89 %
ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс «+» 18,89 %
ОП-открытое публичное предложение «-» 63,45
ЗП-закрытое публичное предложение «-» 53,49

9. Стоимость реализованного (млрд.руб.)
ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 64325,12

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 86,79
ОП-открытое публичное предложение - 144516,39
ЗП-закрытое публичное предложение -3511,89

Торги в ходе аукциона / конкурса (первые и вторые торги) в более чем 90% случаев признаются несостоявшимися, реализовать имущество должников удается в ходе публичного предложения (третьи торги) со снижением цены на 73,45 % (ОП снижение 63,45 %, ЗП снижение 53,49 % во внимание не принимается ввиду соотношения по количеству состоявшиеся торгов 1 к 100, то есть на каждые 100 торгов ОП приходятся 1 ЗП), это уже после ее снижения на 10% на повторных торгах).

Расчет доли стоимости в общем объеме успешных торгов:
Аукцион 64325,12 /(64325,12+144516,39)= 0,3080
Публичное предложение 144516,39 /(64325,12+144516,39)= 0,6920

Расчет среднего дисконта к начальной цене до достижения цены продажи на успешных торгах
0,3080 * 49,89% =15,3661 %
0,6920 * -63,45%= «-» 43,9074 %
=-28,54 %
Итого 28,54 %]

Рынок реализации имущества должников – банкротов привлекает интересантов только на стадии снижения цены лота. Некорректное определение начальной цены продажи без поправки на форму торгов, увеличенный срок экспозиции объекта, не типичную для данного вида активов, влечет дополнительные расходы на публикации ЕФРСБ, Фабрикант, хранение имущества.

Таким образом, коэффициент на иные условия продажи составляет 0,71 (100-28,54=71,45).

Расчет земельного участка

наименование/объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение:	Омская область, Любинский район, Красный Яр рп, Зеленая ул.	Омская область, Любинский район, Красный Яр рп, ул. 1-я Рабочая, 52	Омская область, Любинский район, Красный Яр рп, Северная ул., 14
цена продажи/предложения на продажу, руб.	1 100 000	700 000	880 000
площадь объекта оценки	900	550	1200
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	1 222,22	1 272,73	733,33
срок экспозиции	4-6 месяцев	4-6 месяцев	4-6 месяцев
включает ли цена ндс (да/нет)	нет	нет	нет
источник информации	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/306212323/?context=3.-2VNohTn5VQ.pjbX7o9CHgjWAZIlpMiFNW8-7o-AJoNUUuUadK-PQGypwRF_mnfN	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/300791979/?context=3.JJ1WuG5sq2I.a-DB8asil9e0Resi7rWKi0RzMh7OuhN8NhgpB2rIKIoW0RL8brzom3tIvj_	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/315849788/?context=3.Ln5It5jyero.dedkdq6f8shoIJ9sxCWzXZt0VJBP69iloBn0wkhoREsUbFbhHGj7UFEHkjoB-GNSGutW9ks_Qe

	To8YmI8B95n7Q-iTyT_FMUEW0A&mlSearchSessionGuid=a210997b309e948b0d5f29be503deea5	MRxomp0w5yPUApJfF6A&mlSearchSessionGuid=a210997b309e948b0d5f29be503deea5	JAOA&mlSearchSessionGuid=a210997b309e948b0d5f29be503deea5
скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7
стоимость с учетом скидки на торг %	1 103,67	1149,27	662,20
средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	971,71		
площадь земельного участка кв.м.	1 062,00		
стоимость земельного участка, руб	1 030 000		

Расчет дома

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена продажи/предложения на продажу, руб.		2 300 000	800 000	790 000
Площадь объекта оценки, кв.м	23,0	56,8	28,0	50,0
Источник информации:		https://omsk.cian.ru/sale/suburban/324333271/?context=3.6ZrrQBS-WlQ.0Gb2vYSSK5W0IKkmhWd7HkTzj4u0uq_KJbn4W5eYWzADhLdG1C1bh550x90HkmGjiITquEAPAGUv9A&mlSearchSessionGuid=1a5b3e98be31fd88fbb949a6b1604688	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/328318249/?context=3.S5kVSQnN3ow.4tnonliy3k0bl9PZmcdS9brMjmtCxWR9s6_5t0pEODcR5WgNI2NmWkEmBCpQXiGoT1ND_QtjXOTCEA&mlSearchSessionGuid=1a5b3e98be31fd88fbb949a6b1604688	https://omsk.cian.ru/sale/suburban/327331669/?context=3.KPsJHT_eTjo.wdaRYCjksmym-az44576Ugn5wGm_KaBLAU0MsFPWAiRbUxxTWfmVgdsIs-ivPf_gAEYkNOuJ1h5K2A
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, расчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.		971,71	971,71	971,71
Площадь, кв.м.	1 062	1 000	300	800
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб.		971 713	291 514	777 371
Цена продажи/предложения на продажу без учета стоимости земельного участка, руб.		1 328 287	508 486	12 629
Стоимость 1 кв. м. улучшений, руб.		23 385	18 160	253
Корректировка на торг, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%

Стоимость после корректировки, руб. 1 кв.м.		20 579	15 981	222
Местоположение	Омская обл, Любинский р-н, рп Красный Яр, ул Заводская, д 41	Омская область, Любинский район, Красный Яр рп, Степная ул.	Омская область, Любинский район, Красный Яр рп, Степная ул., 36	Омская область, Любинский рп, ул. Ленина, 70
Корректировка		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		20 579	15 981	222
Площадь, кв.м.	23,0	56,8	28,0	50,0
Корректировка		7,79%	1,65%	6,66%
Стоимость после корректировки		22 183	16 244	237
Физическое состояние	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное
Корректировка		-23%	-23%	0%
Стоимость после корректировки		17 081	12 508	237
Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки (ККО)	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки		17 081	12 508	237
Итоговая корректировка		-27,2%	-33,4%	-5,3%
Абсолютная величина валовой корректировки	98%	42,8%	36,6%	18,7%
Вес аналога	2,00	0,56	0,63	0,81
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,28	0,31	0,40
Расчетная стоимость , руб./1 кв.м	8 828,42			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	200 000			
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	0			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	200 000			
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	1 030 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (п. 12_п.13)	1 230 000			

Итоговая таблица

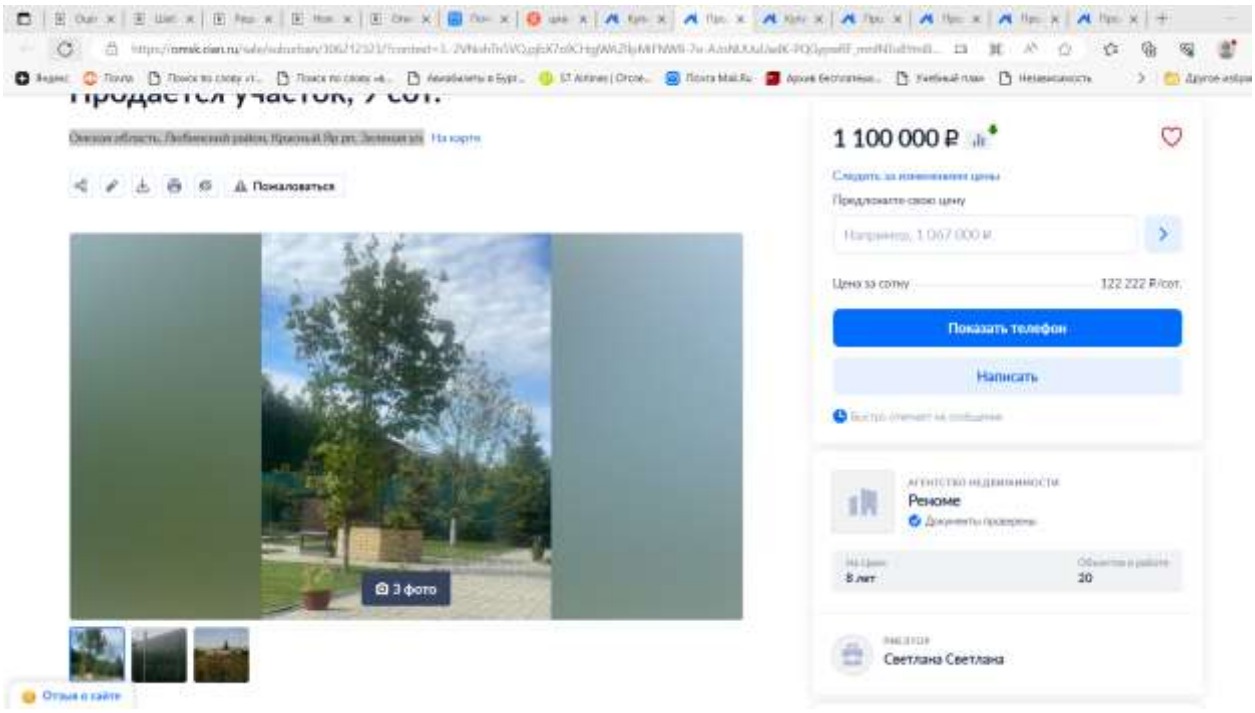
Наименование объекта оценки	**Площадь, кв.м**	**Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.**	**Коэффициент удельного веса**	**Рыночная стоимость, округлено, руб.**	**Коэффициент на долевую собственность (при оценке рыночной стоимости 1 сотки площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1 сотки в "целом" объекте составляет 40**	**Коэффициент на иные условия продажи**	**Начальная цена продажи 1/2 доли после округления, руб.**

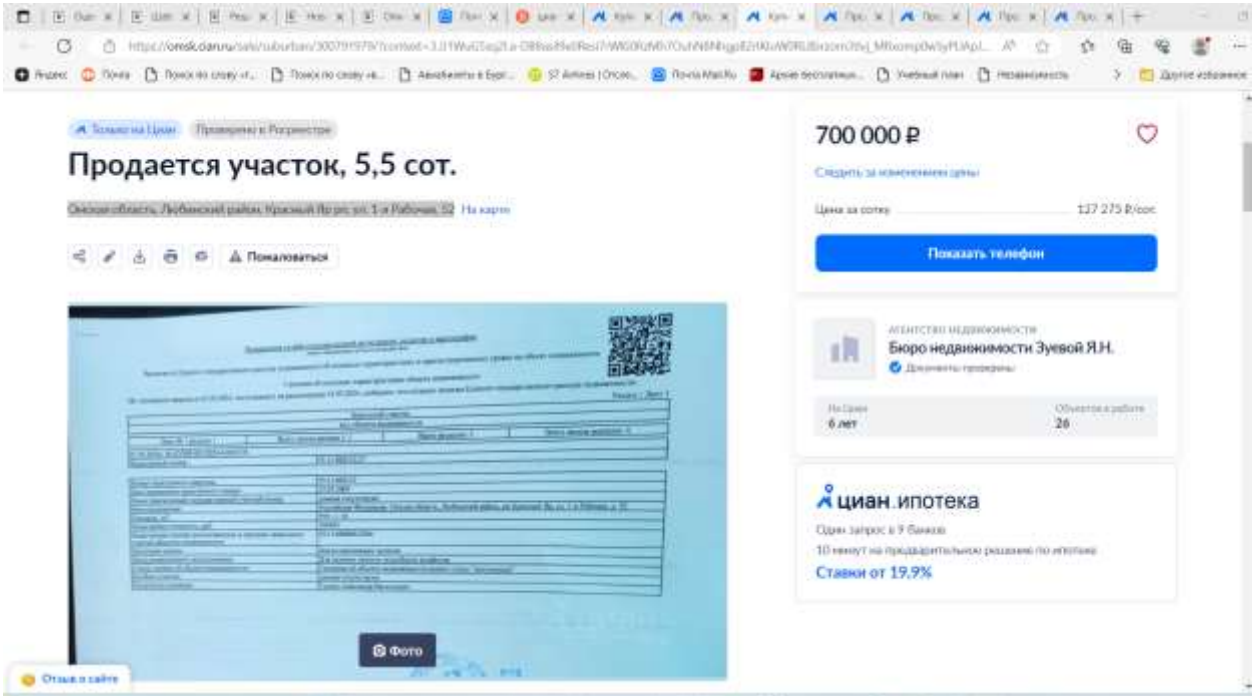
					%)		
Жилой дом. Назначение: жилое.	23,00	200 000	1,00	200 000	0,6	0,71	71 000
Земельный участок	1062	1 030 000	1,00	1 030 000	0,6	0,71	365 650
Здание с земельным участком		**1 230 000**		**1 230 000**			**437 000**

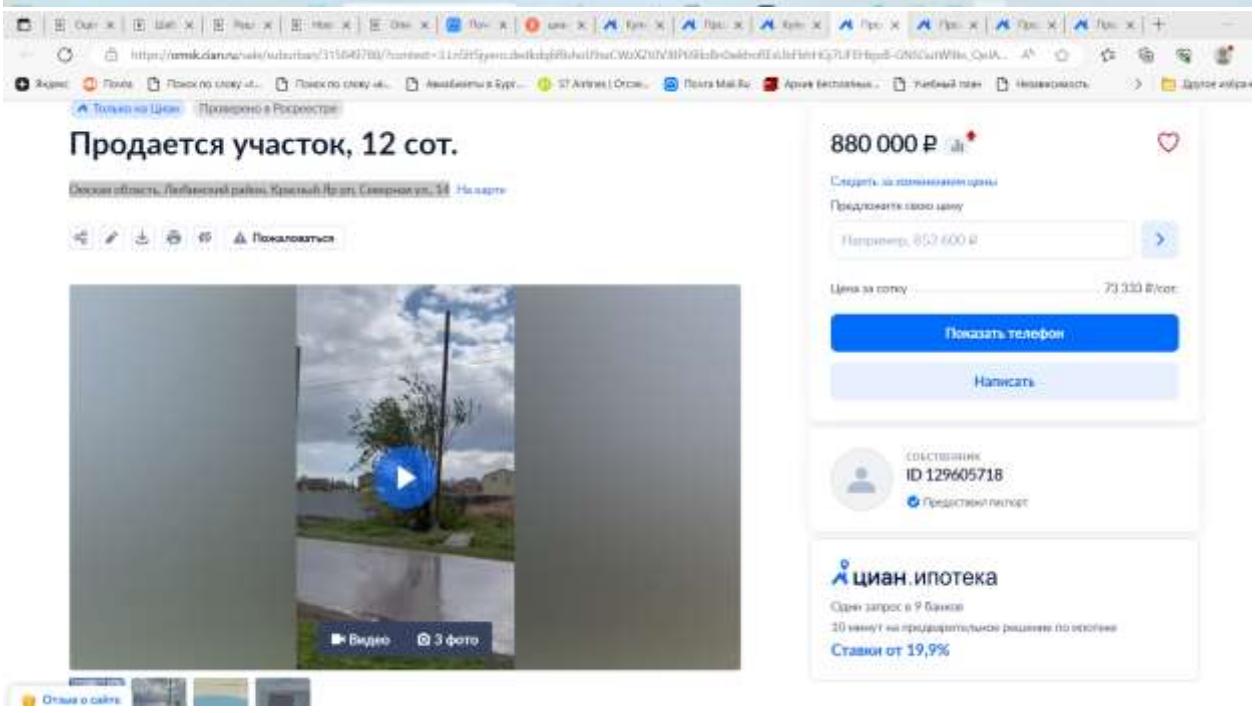
Приложения:
распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 3 л.

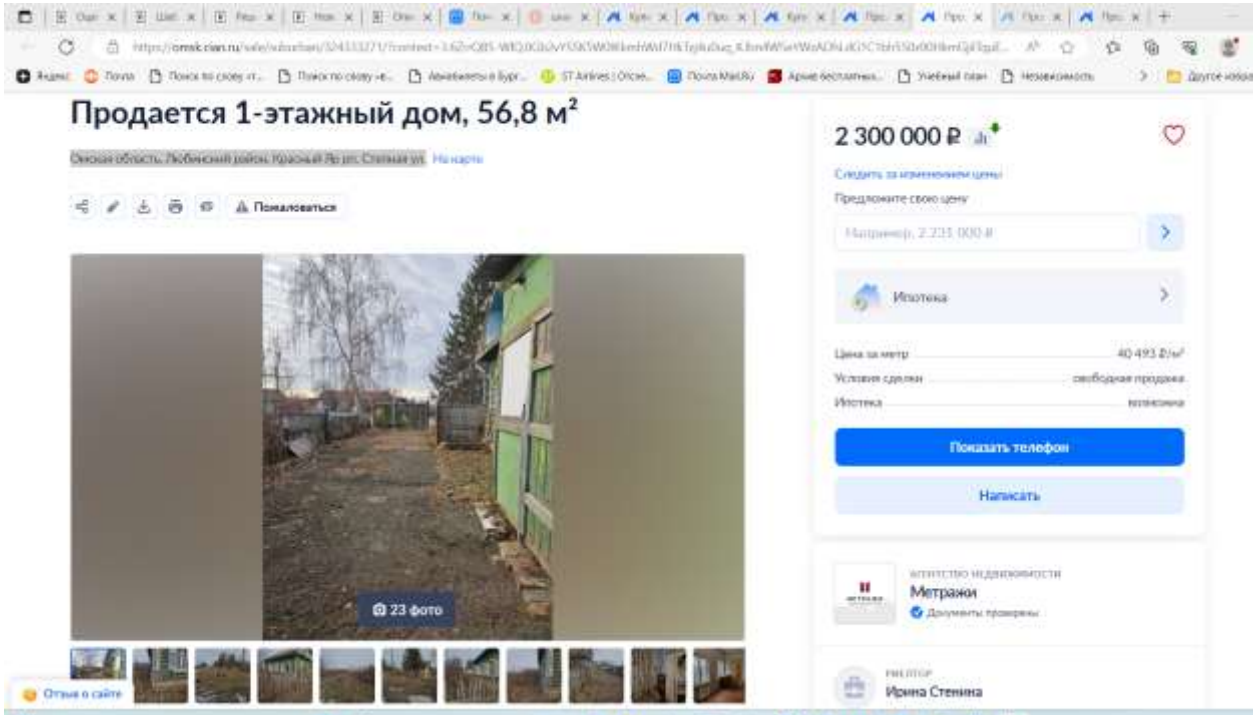
06.04.2026

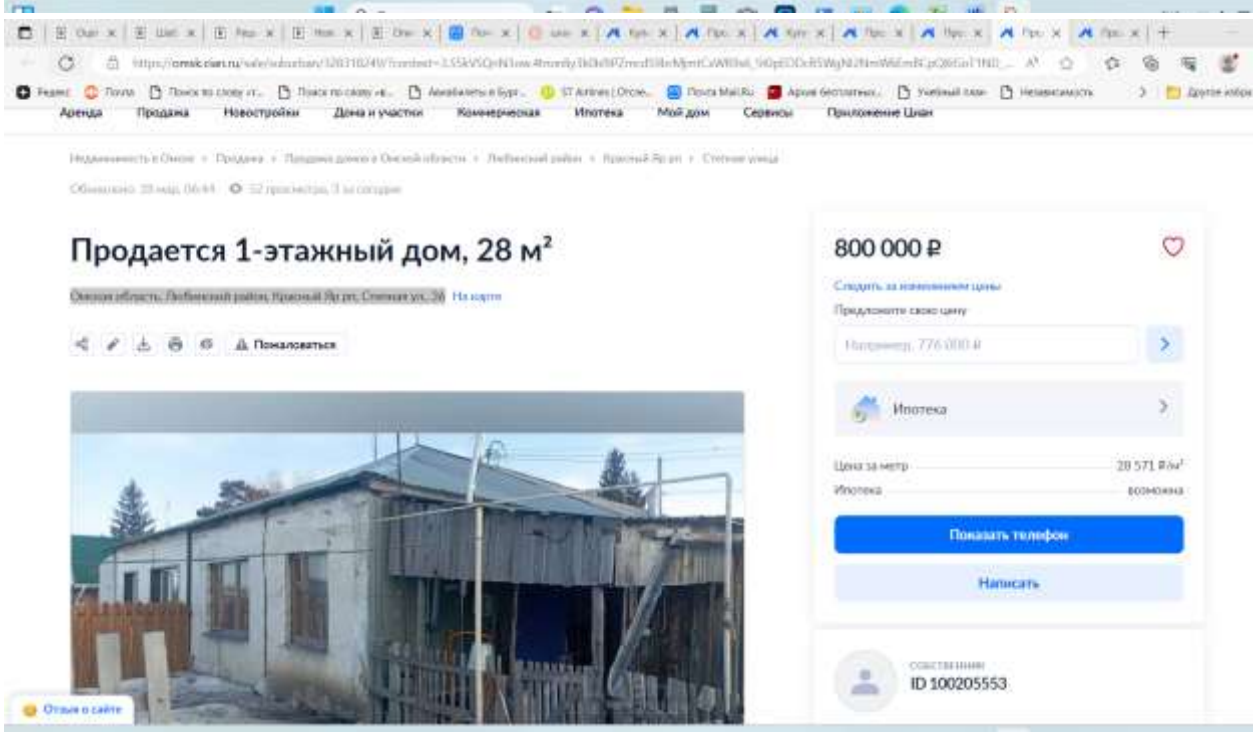
Финансовый управляющий А.В. Шахов

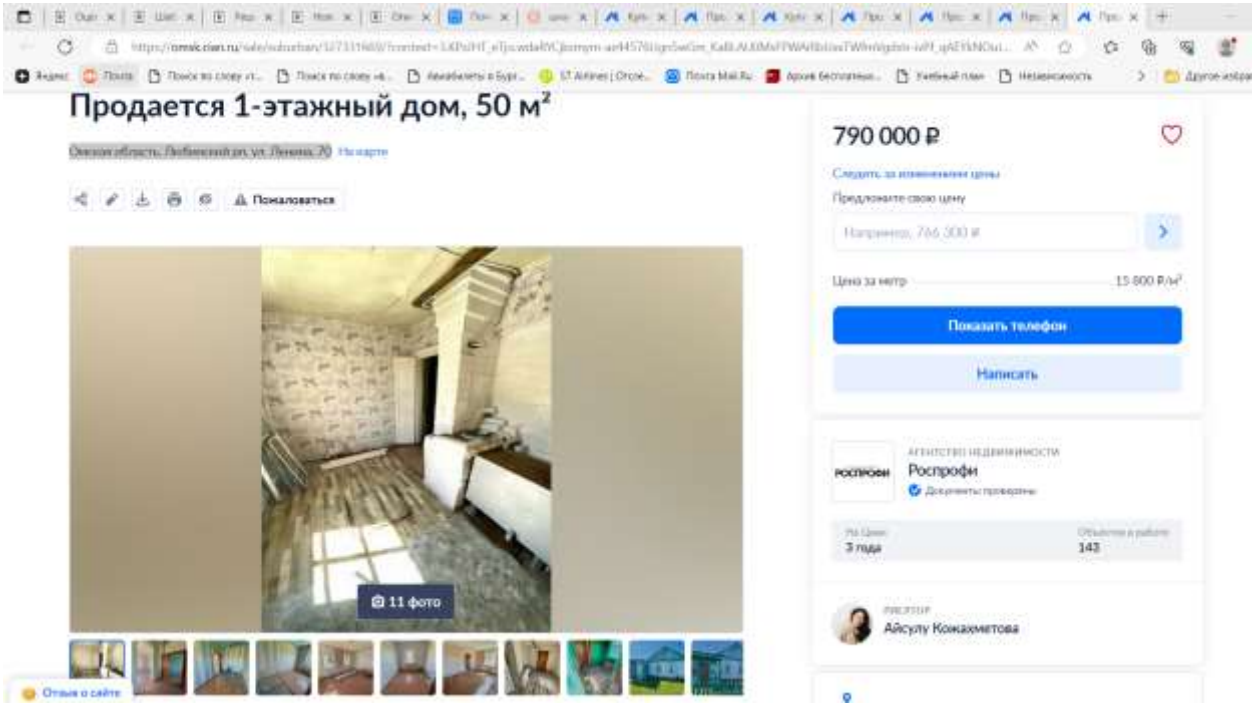

Пожаловаться
3 фото
1 100 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Цена за сотку
122 222 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
Светлана Светлана


Продается участок, 5,5 сот.
700 000 ₽
Показать телефон
Бюро недвижимости Зуевой Я.Н.
6 лет
26
циан.ипотека
Ставки от 19,9%
Фото


Продается участок, 12 сот.
880 000 ₽
Показать телефон
Написать
ID 129605718
циан.ипотека
Ставки от 19,9%
Видео
3 фото


Продается 1-этажный дом, 56,8 м²
Омская область, Любинский район, Красный Яр рп, Степная ул.
На карте
Пожаловаться
23 фото
2 300 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 235 000 ₽
Ипотека
Цена за метр
40 493 ₽/м²
Условия сделки
свободная продажа
Ипотека
возможна
Показать телефон
Написать
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Метражи
Документы проверены
РИЕЛТОР
Ирина Стенина
Отзыв о сайте


Аренда
Продажа
Новостройки
Дома и участки
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сервисы
Приложение Циан
Продается 1-этажный дом, 28 м²
Пожаловаться
800 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Ипотека
Цена за метр
28 571 ₽/м²
Ипотека
возможна
Показать телефон
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 100205553
Отзыв о сайте


Продается 1-этажный дом, 50 м²
Пожаловаться
11 фото
790 000 ₽
Предложите свою цену
Цена за метр
15 800 ₽/м²
Показать телефон
Написать
Роспрофи
Айсулу Кожахметова