

## Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Мамедова Ольга Викторовна

Другие ФИО

Дата рождения 03.06.1997

Место рождения г Омск

ИНН 552810520737

СНИЛС 126-348-695 77

Адрес регистрации 646054, Омская обл, Марьяновский р-н, село Боголюбовка, ул Центральная, д 48, кв 1

доля 1/3

Вид имущества: Жилой дом, дача

Тип собственности: Личное

Площадь: 29,30 кв.м

Кад. номер: 55:20:150201:2272

Место нахождения: 644514, Омская обл, Омский р-н, деревня Малокулачье, ул Молодежная, д 9

**Начальная цена продажи, 149 000,00 руб.**

### **Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).**

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкинг 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 удастся 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 приходится 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

$0,3080 * 49,89\% = 15,3661\%$

$0,6920 * -63,45\% = \text{«-» } 43,9074\%$

$= -28,54\%$

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 параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
наименование/объект	<a href="#">земельный участок</a>	<a href="#">земельный участок</a>	<a href="#">земельный участок</a>
местоположение:	Омская область, Омский район, Новотроицкое село, ул. Гагарина, 55	Омская область, Омский район, Новотроицкое село, Набережная ул	Омская область, Омский район, Новотроицкое село
цена продажи/предложения на продажу, руб.	327 777	240 000	213 176
площадь объекта оценки	1200	1000	1400
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	273,15	240,00	152,27
срок экспозиции	4-6 месяцев	4-6 месяцев	4-6 месяцев
включает ли цена НДС (да/нет)	нет	нет	нет
источник информации	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/306247485/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/306247485/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277493298/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277493298/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/316775251/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/316775251/</a>
скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7
стоимость с учетом скидки на торг %	246,65	216,72	137,50

средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	200,29
площадь земельного участка кв.м.	1 500,00
стоимость земельного участка, руб	300 000

### Расчет жилого дома

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена продажи/предложения на продажу, руб.		3 000 000	2 070 000	2 100 000
Площадь объекта оценки, кв.м	29,3	81,0	50,0	50,0
Источник информации:		<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/301061585/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/301061585/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/320616547/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/320616547/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/suburban/317964004/">https://omsk.cian.ru/sale/suburban/317964004/</a>
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.		200,29	200,29	200,29
Площадь, кв.м.	1 500	1 500	800	800
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб.		300 435	160 232	160 232
Цена продажи/предложения на продажу без учета стоимости земельного участка, руб.		2 699 565	1 909 768	1 939 768
Стоимость 1 кв. м. улучшений, руб.		33 328	38 195	38 795
Корректировка на торг, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Стоимость после корректировки, руб. 1 кв.м.		29 329	33 612	34 140
Местоположение	Омская обл, Омский р-н, деревня Малокулачье, ул Молодежная, д 9	Омская область, Омский район, Новотроицкое с/пос, Малокулачье деревня, ул. Береговая	Омская область, Омский район, Новотроицкое с/пос, Малокулачье деревня	Омская область, Омский район, Новотроицкое с/пос, Малокулачье деревня
Корректировка		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		29 329	33 612	34 140
Площадь, кв.м.	29,3	81	50,0	50
Корректировка		8,81%	4,54%	4,54%
Стоимость после корректировки		31 911	35 136	35 688
Физическое состояние	не удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-25%	-25%	-25%
Стоимость после корректировки		23 934	26 352	26 766

Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки (ККО)	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки		23 934	26 352	26 766
Итоговая корректировка		-28,2%	-32,5%	-32,5%
Абсолютная величина валовой корректировки	129%	45,8%	41,5%	41,5%
Вес аналога	2,00	0,64	0,68	0,68
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,32	0,34	0,34
Расчетная стоимость , руб./1 кв.м	25 713,06			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	750 000			
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	0			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	750 000			
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	300 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (п. 12 п.13)	1 050 000			

#### Итоговая таблица

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент удельного веса	Рыночная стоимость , округлено, руб.	Коэффициент на иные условия продажи	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 %)	Начальная цена продажи 1/3 доли после округления, руб.
Жилой дом. Назначение: жилое.	29,30	750 000	1,00	750 000	0,71	0,60	106 500
Земельный участок	1500	300 000	1,00	300 000	0,71	0,60	42 600
Здание с земельным участком		<b>1 050 000</b>		<b>1 050 000</b>			<b>149 000</b>

#### Приложения:

распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 3 л.

22.12.2025

Финансовый управляющий



А.А. Рыбников

https://omsk.cian.ru/sale/suburban/301061585/


Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа домов в Омской области > Омский район > Новотроицкое с/пос > д. Малокулачье

Обновлено: 15 дек, 12:35 > 1722 просмотра, 1 за сегодня, 634 уникальных

## Продается 2-этажный дом, 81 м<sup>2</sup>

Омская область, Омский район, Новотроицкое с/пос, Малокулачье деревня, ул. Береговая [На карте](#)

🔗 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ **Пожаловаться**



**3 000 000 ₽** ↑ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

**Ипотека** >

Цена за метр 37 037 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

**Показать телефон**

**Написать**

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ВЕТЕР ПЕРЕМЕН**  
✔ Суперагент

https://omsk.cian.ru/sale/suburban/320616547/

Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа домов в Омской области > Омский район > Новотроицкое с/пос


Обновлено: сегодня, 08:30 > 201 просмотр, 3 за сегодня, 93 уникальных

[Только на Циан](#)

## Продается 2-этажный дом, 50 м<sup>2</sup>

Омская область, Омский район, Новотроицкое с/пос, Малокулачье деревня [На карте](#)

🔗 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ **Пожаловаться**



**2 070 000 ₽** ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр 41 400 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

**Показать телефон**

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**МГК**

На Циан Объектов в работе  
**6 лет** **25**

[Отзыв о сайте](#)

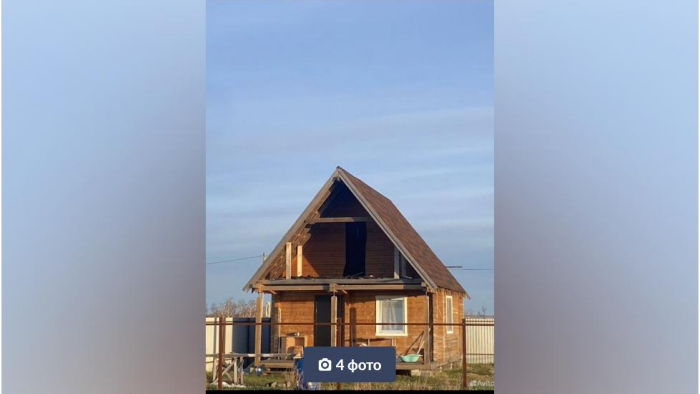
https://omsk.cian.ru/sale/suburban/317964004/

Только на Циан

## Продается 2-этажный дом, 50 м<sup>2</sup>

Омская область, Омский район, Новотроицкое с/пос, Малокулачье деревня [На карте](#)

Поделиться | Скачать | Пожаловаться



4 фото

**2 100 000 ₽**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 037 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 42 000 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 15139865  
Предоставил паспорт

ЦИАН.ИПОТЕКА


https://omsk.cian.ru/sale/suburban/306247485/

Только на Циан

## Продается участок, 12 сот.

Омская область, Омский район, Новотроицкое село, ул. Гагарина, 55 [На карте](#)

Поделиться | Скачать | Пожаловаться



Фото

**327 777 ₽**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 317 900 ₽

Цена за сотку 27 315 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 68067542

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 20,7%


https://omsk.cian.ru/sale/suburban/277493298/

Только на Циан | Проверено в Росреестре | Онлайн-сделка

## Продается участок, 10 сот.

Омская область, Омский район, Новотроицкое село, Набережная ул. [На карте](#)

🔍 📄 📧 ⚠️ **Пожаловаться**



240 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 232 800 ₽ [>](#)

Цена за сотку \_\_\_\_\_ 24 000 ₽/сот.

**Показать телефон**

**Написать**

**СОБСТВЕННИК**  
ID 30595370  
 Предоставил паспорт

**Циан.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 20,7%**


https://omsk.cian.ru/sale/suburban/316775251/

Только на Циан | Проверено в Росреестре

## Продается участок, 14 сот.

Омская область, Омский район, Новотроицкое село [На карте](#)

🔍 📄 📧 ⚠️ **Пожаловаться**



213 176 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 206 700 ₽ [>](#)

Цена за сотку \_\_\_\_\_ 15 227 ₽/сот.

**Показать телефон**

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
ID 128336623  
 Документы проверены

**Циан.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 20,7%**