

Кредитор: ПАО Сбербанк в лице управления
сопровождения процедур банкротств
664023, г. Иркутск, ул. Пискунова, 122/1
Телефон: 8 800 707 00 70 (доб.: 5019 1879)
ОГРН: 1027700132195
ИНН: 7707083893
Khan.A.P@sberbank.ru

Финансовый управляющий: Газизова Наталья Андреевна
163069, г. Архангельск, ул.
Воскресенская, д. 59, этаж 2

Должник Подорожняк Ольга Эдуардовна
646780, Омская обл., Русско-Полянский р-н,
р.п. Русская Поляна, ул. Автомобилистов, д.
3

Дело № 46-21200/2024

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

Решением Арбитражного суда Омской области от 24.12.2024 года по делу № А46-21200/2024 Подорожняк Ольга Эдуардовна (дата и место рождения: 27.04.1968 г. Розовка Русско-Полянского р-на Омской обл СНИЛС 098-133-637 91 ИНН 552901125220 место регистрации: 646780, Омская обл., Русско-Полянский р-н, р.п. Русская Поляна, ул. Автомобилистов, д. 3) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утверждена Газизова Наталья Андреевна (ИНН 290140912930; СНИЛС 148-651-656 95 адрес для направления корреспонденции: 163069, г. Архангельск, ул. Воскресенская, д. 59, этаж 2) – Член Союза СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, 420111 Республика Татарстан, г. Казань, а/я 370).

Требование ПАО Сбербанк включено в состав третьей очереди кредиторов размере 98 712,40 руб.

В конкурсную массу должника включено недвижимое имущество: Жилой дом и земельный участок, по адресу: Россия, Омская область, Павлоградский р-н, д. Назаровка, Центральная ул., д. 52.

Полагаем, что определенные финансовым управляющим условия продажи имущества должника требуют уточнений. Форма торгов не соответствует требованиям Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве), порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

На основании информации из открытых источников, проанализированной ПАО Сбербанк, можно сделать вывод, что оценочная стоимость аналогов вышеуказанного имущества должника составляет не менее 1 050 000,00 руб.

Возможность ограничения минимальной цены отсечения определенным размером, ниже которого имущество должника не может быть продано, направлена на недопущение создания такой ситуации, когда имущество должника может быть продано по самой минимальной цене, которая не сможет обеспечить получение кредиторами удовлетворения своих требований за счет имущества должника, а также на недопущение злоупотребление при проведении торгов. Поэтому установление величины цены отсечения направлено, прежде всего, в защиту законных интересов кредиторов не утратить возможности получить в процедуре реализации имущества должника удовлетворение своих требований за счет имущества должника в виде денежных средств, вырученных от продажи этого имущества, либо в натуральном выражении. Кроме того, установление низкой цены отсечения может привести к злоупотреблениям, выражающимся в умышленном затягивании торгов (публичного предложения) в целях приобретения реализуемого имущества по минимальной стоимости. Также низкий размер "цены отсечения" может вызвать необоснованные сомнения у потенциальных покупателей относительно объекта продажи, что будет способствовать снижению спроса и может отрицательно сказаться на результатах торгов, направленных на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

На основании вышеизложенного, считаем необходимым внести изменения в Положение о реализации имущества в части:

1. Объединить лоты №1 и №2 в один лот;
2. Начальную продажную стоимость имущества установить в соответствии с заключением о стоимости имущества ООО «Мобильный оценщик» в размере 1 050 000,00 руб.;
3. Установить минимально допустимую цену (цену отсечения) продажи имущества должника в размере 40 (сорока) процентов от рыночной стоимости имущества;

Приложение:

1. Заключение о стоимости имущества;
2. Доверенность представителя;

Представитель ПАО Сбербанк
по доверенности



Кургузова Т. Г.



Заключение о стоимости имущества № 2-250616-1916025 от 16.06.2025

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Тип объекта	жилой дом		
Адрес	Россия, Омская область, Павлоградский р-н, д. Назаровка, Центральная ул, д. 52		
Земельный участок	1 882 м² • кад. № 55:21:120301:47 • право собственности • кад. стоимость 86 289,7 Р		
Дом	78,6 м² • кад. № 55:21:120301:120 • 1998 г. • этажность – 1 • стены – бревенчатые • отделка – требует косметического ремонта		
Зарегистрированные лица	сложность выселения не определена		
Комментарий заказчика оценки: #ВАЖНО			
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ			
• Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024			
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ		Заказчик ПАО Сбербанк	
Дата, на которую определялась стоимость	16.06.2025	1 050 000 Р 13 333 Р/м² в том числе: • жилой дом: 963 000 Р (НДС не облагается) • земельный участок: 87 000 Р (НДС не облагается)	
Выданная стоимость			
		/ Виноградов А.Н. /	

стр. 1 из 5

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, Р	Скорр. цена, Р	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-к а, %	Корр. обесп. а/у, Р/м²
1	жилой дом	4 300 м²	100 м² • деревянные • этажей: 1	Омская обл., Искилькульский р-н, с. Баррикада, Школьная ул., 4	1 500 000	11 391	-13,8	0	2	0	0	0	-7	0	0	-874
2	жилой дом	800 м² • гараж	52 м² • деревянные • этажей: 1 • с мебелью	Омская обл., Полтавский р-н, с. Ольгино, ул. Свердлова, 13	1 200 000	15 545	-13,8	0	-3	0	0	0	-12	0	-8	392
3	жилой дом	1 300 м² • гараж	75 м² • деревянные • этажей: 1 • с мебелью	Омская обл., Павлоградский р-н, с. Милоградовка, Центральная ул., 25	1 500 000	15 019	-13,8	0	0	0	0	0	-12	0	0	303
4				Омская обл., Павлоградский р-н, с. Южное, Центральная ул., 31												

На срочной продаже дом с земельным участком в живописном селе Баррикада! Это идеальное место для комфортной жизни и отдыха вдали от городской суеты. В селе есть всё необходимое для удобства: школа, детский сад, амбулатория, отделение Сбербанка, администрация, три магазина, почта и дом культуры. Каждый день курсирует автобус до Искилькуля, что обеспечивает отличную транспортную доступность. В доме 4 комнаты - зал и 3 спальни и кухня, хватит места большой семье, в доме выполнен качественный евроремонт, установлены натяжные потолки. Новая крыша, а сам дом обшит сайдингом. Уютный двор с крытым гаражом, а также стелопакеты по всему дому создают атмосферу уюта и тепла. В доме предусмотрены все коммуникации: вода, канализация, отопление (печное и электрическое). На территории имеется баня, уличный туалет и два огорода для любителей садоводства. Топливо на зиму уже заготовлено, что позволит вам без забот встретить холодное время года. Внимание! Продаётся без мебели и техники. После завершения ремонта и строительства здесь проживали всего шесть месяцев, поэтому состояние дома идеальное. Коммунальных задолженностей нет, что делает покупку ещё более привлекательной. Не упустите шанс стать владельцем этого замечательного дома! Звоните прямо сейчас, чтобы записаться на просмотр и узнать больше. Без торга. Код пользователя: 162374. Номер в базе: 4873783.

В доме имеется газ, вода, баня, туалет дома и на улице, 8 соток огорода, 2 п. опесадника, 4 комнаты, легкая кухня, колодец, 52 кв. гараж, с мебелью, звонить.

Продается дом площадью 75 кв. м. (*холодная комната 12 кв. м.). Деревня находится возле трассы в 100 км от города (до Павлограда 15 км). В доме, вода, газ, есть септик. Остаётся почти вся мебель. Имеется гараж, сарай. Один взрослый собственник.

**Продается теплый и уютный дом в центре села – идеальное место для комфортной жизни! **О доме: ** - Площадь дома: 71 м². - Материал: щитовой, утепленный, обшит профнастилом. - Баня совмещена с домом – уникальное решение для любителей отдыха! - Отопление: электрическое (экономично и удобно). **Участок: ** - Площадь: 11 соток. - Ухоженный огород, зона для выращивания овощей и зелени. - На территории: гараж, хозяйственная постройка, сарай, теплица. - Новый забор – надежность и эстетика. * * * Расположение: ** - Дом находится в центре села, вся инфраструктура в шаговой доступности.

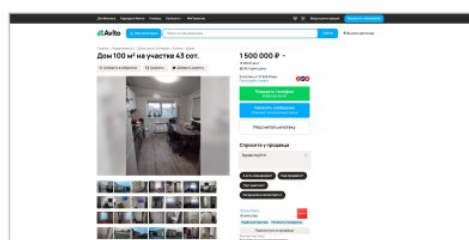
стр. 2 из 5

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, Р	Скоррект. цена, Р	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, Р/м²
	жилой дом	1 100 м² • гараж	71 м² • деревянные • этажей: 1		960 000	11 455	-13,8	0	-1	9	0	0	-12	0	0	0	387

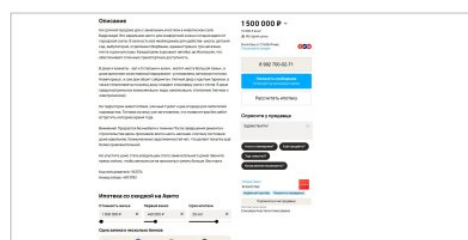
аговой доступности: магазины, школа, остановка общественного транспорта. До города 140 км. ****Преимущества****: Дом полностью готов к проживанию, не требует дополнительных вложений. - Просторный участок с хозяйственными постройками - отличное место для загородной жизни. - Удобное расположение в самом центре села, рядом вся необходимая инфраструктура. ****Цена**** 960 000 рублей. Возможен разумный торг при просмотре! ****За дополнительной информацией обращайтесь****: Пишите в мессенджеры: WhatsApp, Telegram и т.д. Не упустите возможность стать владельцем этого замечательного дома! Звоните прямо сейчас - ответим на все ваши вопросы! 📞

стр. 3 из 5

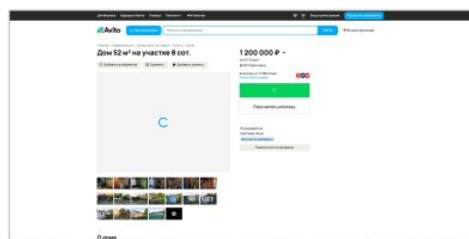
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



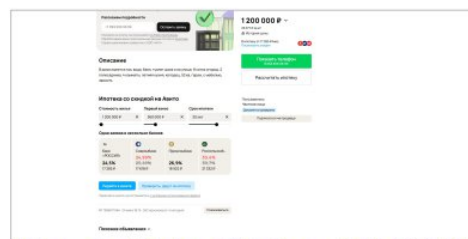
[1] https://www.avito.ru/isilku/doma_dachi_dom_100_m_na_uchastke_43_sot_4553171998



[1] https://www.avito.ru/isilku/doma_dachi_dom_100_m_na_uchastke_43_sot_4553171998



[2] https://www.avito.ru/poltavka/doma_dachi_i/dom_52_m_na_uchastke_8_sot_7386071584



[2] https://www.avito.ru/poltavka/doma_dachi_i/dom_52_m_na_uchastke_8_sot_7386071584

стр. 4 из 5

