

Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Фаизова Мария Алексеевна

Другие ФИО Манакова

Дата рождения 17.01.1998

Место рождения РОССИЯ РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Г. КУМЕРТАУ

ИНН 026207658079

СНИЛС 169-916-030 07

Адрес регистрации 453300, Респ Башкортостан, г Кумертау, ул Дзержинского, д 1, кв 36

1/2 долей в праве на квартиру

Вид имущества: Квартира

Тип собственности: Личное

Площадь: 59.90 кв.м

Кад. номер: 02:60:010152:2303

Место нахождения: 453300, Респ Башкортостан, г Кумертау, ул Дзержинского, д 1, кв 36

Начальная цена продажи, 649 873,00 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 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 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.

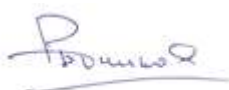
Таким образом, коэффициент на иные условия продажи составляет 0,71 (100-28,54=71,45).

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Точный адрес	453310, Респ Башкортостан, г Кумертау, ул Машиностроителей, д 4, кв 78	Башкортостан респ., Кумертау, Окружная ул.	Башкортостан респ., Кумертау, Куюргазинская ул.	Башкортостан респ., Кумертау, Окружная ул.	Башкортостан респ., Кумертау, ул. Машиностроителей
Цена 1 кв.м. квартиры, руб.		52 268	50 822	57 491	62 295
Вводимые корректировки					
Разница между ценой предложения и ценой сделки		-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190
Состав передаваемых прав	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190
Дата продажи (предложение)	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190

Местоположение	453310, Респ Башкортостан, г Кумертау, ул Машиностроителей, д 4, кв 78	Башкортостан респ., Кумертау, Окружная ул.	Башкортостан респ., Кумертау, Куюргазинская ул.	Башкортостан респ., Кумертау, Окружная ул.	Башкортостан респ., Кумертау, ул. Машиностроителей
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190
Общая площадь (фактор масштаба)	60,7	50,7	66,9	57,4	61,0
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190
Тип отделки	Хороший ремонт	Хороший ремонт	Хороший ремонт	Хороший ремонт	Хороший ремонт
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		47 146	45 842	51 857	56 190
Итоговая корректировка, %		-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Абсолютная величина валовой корректировки, %	39%	9,8%	9,8%	9,8%	9,8%
Вес аналога	3,0	0,75	0,75	0,75	0,75
Весовой коэффициент аналога	1,0	0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена продажи 1 кв. м, руб.	50 259,00				
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.	3 050 721,30				
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 %)	0,60				
Коэффициент на иные условия продажи	0,71				
Начальная цена продажи 1/2 доли после округления, руб.	649 873,00				

Приложения:
распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 2 л.

14.02.2026



Финансовый управляющий

А.А. Рыбников

Продается 3-комн. квартира, 50,7 м²

Бизнес-класс, респ., Инергия, Инергия м/у | На карте

Сравнить | Поделиться | Показать



2 650 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 2 500 000 Р

Ипотека

Цена за метр 52 268 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможно

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Кумертау
Документы проверены

На сайте 8 лет | Обновлено в работе 96

Продается 3-комн. квартира, 66,9 м²

Бизнес-класс, респ., Инергия, Инергия м/у | На карте

Сравнить | Поделиться | Показать



3 400 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 3 299 000 Р

Ипотека

Цена за метр 50 822 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможно

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Кумертау
Документы проверены


На сайте 8 лет | Обновлено в работе 96

Хорошая цена

Продается 3-комн. квартира, 57,4 м²

Башкортостан, республика, Кумертау, Октябрьский ул. [На карте](#)

Сравнить [Почаловаться](#)



11 фото

3 300 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 3 200 000 Р [>](#)

[Ипотека](#) [>](#)

Цена за метр 57 491 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможно

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечают на сообщения

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Кумертау
 Документы по месту

На Цену Объявлено в работе

Продается 3-комн. квартира, 61 м²

Башкортостан, республика, Кумертау, ул. Машиностроителей [На карте](#)

Сравнить [Почаловаться](#)



15 фото

3 800 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 3 600 000 Р [>](#)

[Ипотека](#) [>](#)

Цена за метр 62 295 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможно

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечают на сообщения

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Кумертау
 Документы по месту

На Цену Объявлено в работе

8 лет 96