

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

1/4 доли

Вид имущества: Жилой дом, дача

Тип собственности: Личное

Площадь: 92.80 кв.м

Кад. номер: 02:35:010202:539

Место нахождения: 453360, Респ Башкортостан, Куюргазинский р-н, село Ермолаево, ул Юбилейная, д 37

Здание Вид объекта Кадастровый номер 02:35:010202:539 Адрес (местоположение) Республика Башкортостан, р-н. Куюргазинский, с. Ермолаево, ул. Юбилейная, д. 37 Наименование Жилой дом Количество этажей, в том числе подземных этажей 1 Материал наружных стен Из мелких бетонных блоков Назначение Жилое

Земельный участок Вид объекта Кадастровый номер 02:35:010202:210 Адрес (местоположение) Республика Башкортостан, р-н. Куюргазинский, с/с. Ермолаевский, с. Ермолаево, ул. Юбилейная, д. 37 Площадь, м2 1500, Уточненная площадь, погрешность 27.0 Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости Данные отсутствуют Категория земель, к которой отнесен земельный участок Земли населенных пунктов Виды разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства дом представляет собой коробку из кирпича с дверью и окнами, крыши нет (в коробке лежит снег), коммуникаций нет, забора нет, в нем никто не зарегистрирован

Год выпуска/постройки 2015

Начальная цена продажи, 250 000,00 руб.

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 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 дома

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена продажи/предложения на продажу, руб.		4 050 000	2 650 000	2 100 000
Площадь объекта оценки, кв.м	92,8	108,0	78,0	77,0

Источник информации:		https://ufa.cian.ru/sale/suburban/318932566/?context=3.Ws9iqhMNeY8_CC7TrlMuitzhBPafqkNlZj-xPfhIExUd-ICFCzA1W0EjemBGrZ8yZqCxKkmziufGsjMaiwOn24w&mlSearchSessionGuid=6cb0330689a238e17484d25f535bbfd5	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/327492433/?context=3.Z_eJpgvy1CM.fXzkoi4BjvtUDpU5yaG6Sax0aWSShFykOBnHedDp7mUWeri1VQADP44ribKbR4zqsV6wSgHEue_hg&mlSearchSessionGuid=6cb0330689a238e17484d25f535bbfd5KxoloFK0TMwG0Jjw3da_TMJ4FnKeMmTdBfX1Ocuim7n0o9eAOdb9PEngp3w	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/315851895/?context=3.j3JrAiQwSTI.4cUtoWIA14vVDAYFDKegMI8L_MFPJbMgPTUkdjsASOUJugGidti0ilc6lXngRChuufYqFDQQDANtvQ&mlSearchSessionGuid=6cb0330689a238e17484d25f535bbfd5KdyQ4L2KxnT1v9zqYOz_Rq5-Vsqal
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.		160,53	160,53	160,53
Площадь, кв.м.	1 500	1 500	1 500	1 300
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб.		240 800	240 800	208 693
Цена продажи/предложения на продажу без учета стоимости земельного участка, руб.		3 809 200	2 409 200	1 891 307
Стоимость 1 кв. м. улучшений, руб.		35 270	30 887	24 562
Корректировка на торг, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Стоимость после корректировки, руб. 1 кв.м.		31 038	27 181	21 615
Местоположение	Респ Башкортостан, Куюргазинский р-н, село Ермолаево, ул Юбилейная, д 37	Башкортостан респ., Куюргазинский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, ул. Восточная	Башкортостан респ., Куюргазинский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, ул. Лермонтова, 12	Башкортостан респ., Куюргазинский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, ул. Пролетарская, 86
Корректировка		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		31 038	27 181	21 615
Площадь, кв.м.	92,8	35,1	45,0	57,0
Корректировка		-7,75%	-5,83%	-3,96%
Стоимость после корректировки		28 632	25 596	20 758
Физическое состояние	ветхое	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-27%	-27%	-27%
Стоимость после корректировки		20 901	18 685	15 153
Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки (ККО)	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		-31,00%	-31,00%	-31,00%
Стоимость после корректировки		14 422	12 893	10 456
Итоговая корректировка		-77,8%	-75,8%	-74,0%
Абсолютная величина валовой корректировки	228%	77,8%	75,8%	74,0%
Вес аналога	2,00	0,66	0,67	0,67
Весовой коэффициент анало-	1,00	0,33	0,33	0,34

га				
Расчетная стоимость , руб./1 кв.м	12 573,59			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	1 170 000			
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	0			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	1 170 000			
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	240 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (п. 12_п.13)	1 410 000			

Расчет земельного участка

Наименование параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
наименование/объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение:	Башкортостан респ., Куюргазинский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, ул. Гагарина, 54	Башкортостан респ., Куюргазинский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, ул. Космонавтов	Башкортостан респ., Куюргазинский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, Садовые участки
цена продажи/предложения на продажу, руб.	350 000	250 000	200 000
площадь объекта оценки	1500	1500	1500
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	233,33	166,67	133,33
срок экспозиции	4-6 месяцев	4-6 месяцев	4-6 месяцев
включает ли цена НДС (да/нет)	нет	нет	нет
источник информации	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/315397090/?context=3.1Le_tFqHsFQ.TFs_gTCNTdEYEwa3lhE9Xo4iFSQDRu_mk01qVfhXRQqLx_JQf_fzVYn8xp6EddJMxPj_x8a9NwB0oBSw&mlSearchSessionGuid=cd99a388b8d7f3ecadd8fd3ec063af05	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/302070309/?context=3.MDo9XMwN3jA.JbM6EPU8XyVjB_gfaleUmJRD7XxRAP_mqti2KaPHLV69E4Nb_4Z3MFnI3tHnWhsMNJP9sMvVCaxZVad_Q&mlSearchSessionGuid=cd99a388b8d7f3ecadd8fd3ec063af05	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/314154221/?context=3.7-sgcFcuR84.-2FNOj5tvVua0R119i_kHOvXIWTc16L10PryTw708gggzH0RZp53WMJgkpz3JkREv_yfY-jT0Y9nfjPg&mlSearchSessionGuid=cd99a388b8d7f3ecadd8fd3ec063af05
скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7
стоимость с учетом скидки на торг %	210,70	150,50	120,40
средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	160,53		

площадь земельного участка кв.м.	1 500,00
стоимость земельного участка, руб	240 000

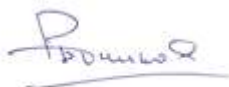
Итоговая таблица

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат, полученный в рамках сравнительного под- хода, руб.	Коэффициент удельного веса	Рыночная стоимость , округле- но, руб.	Коэффициент на иные условия про- дажи	Начальная цена про- дажи 1/4 доли после округления, руб.
Жилой дом. Назначение: жилое.	92,80	1 170 000	1,00	1 170 000	0,71	207 675
Земельный участок	1500	240 000	1,00	240 000	0,71	42 600
Здание с земельным участком		1 410 000		1 410 000		250 000

Приложения:

распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 3 л.

20.03.2026



Финансовый управляющий

А.А. Рыбников

Продается 1-этажный дом, 108 м²

Бийский район, Кузнецкий район, Ермаковский сельсовет, Ермаковское село, ул. Восточная

Показать



13 фото

4 050 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 3 920 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 37 500 ₽/м²

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

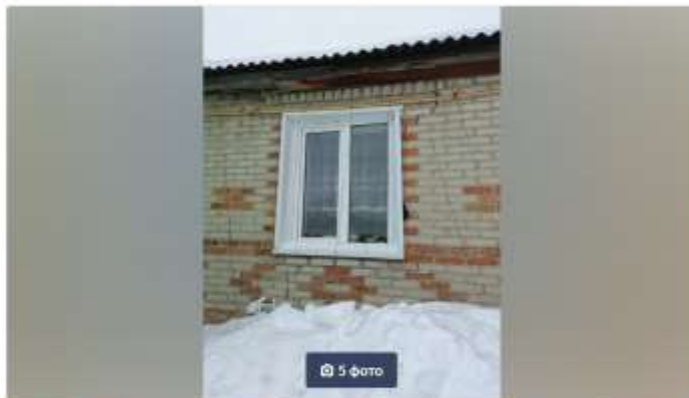
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Кумертау
Документы проверены

На сайте 5 лет, Оценки в районе 96

Продается 1-этажный дом, 78 м²

Бийский район, Кузнецкий район, Ермаковский сельсовет, Ермаковское село, ул. Восточная

Показать



5 фото

2 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 2 570 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 33 974 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 139652294

циан.ипотека

Продается участок, 15 сот.

Базаровский р-он, Курганский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, ул. Паскинатова

Показать



250 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500 Р

Цена за сотку 16 667 Р/сот.

Показать телефон

Написать

Выход

Агентство недвижимости Самолет Плюс Курмортау

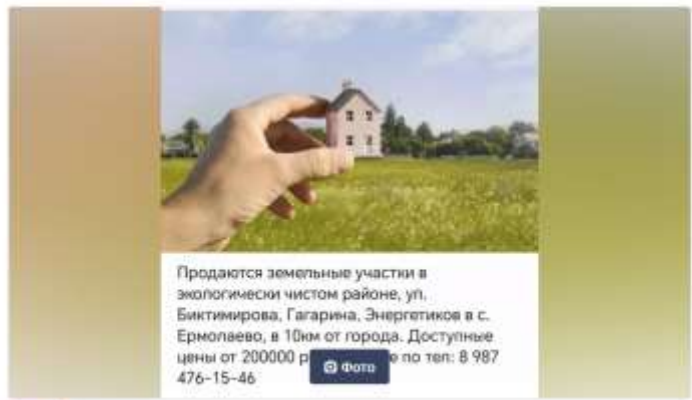
Влет

Людмила Бренца

Продается участок, 15 сот.

Базаровский р-он, Курганский район, Ермолаевский сельсовет, Ермолаево село, Садовый участок

Показать



200 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 194 000 Р

Цена за сотку 13 333 Р/сот.

Показать телефон

Написать

Собственник ID 128115596

циан.ипотека

Ставки от 19.9%