

Решение о стоимости имущества должника Мусалямов Айрат Минивакилович

Доля 1/6 на квартиру с площадью 50,4 м2 с кадастровый номером 02:05:130107:643. Адрес по документам: Республика Башкортостан, р-н. Аургазинский, с. Толбазы, ул. Ленина, д. 159, кв. 14. Описание: Жилой дом в Толбазах, Башкортостане, по адресу ул. Ленина, 159 2-этажный, имеет тип перекрытий железобетонные, стены кирпичные.

Начальная цена продажи 176 000

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 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

$0,3080 * 49,89\% = 15,3661\%$
 $0,6920 * -63,45\% = \leftarrow 43,9074\%$
 $= -28,54\%$
 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).

№	НАИМЕНОВАНИЕ/СЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества)	ЦЕНА (руб.)	Площадь кв.м	ЦЕНА за кв.м	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://www.avito.ru/tolbazy/kvartiry/2-k_kvartira_498_m_22_et_4158819354	2 800 000	49,8	56 225	Квартира, адрес: Республика Башкортостан, Аургазинский р-н, Толбазинский сельсовет, с. Толбазы, ул. Матросова, 40
2	https://www.avito.ru/tolbazy/kvartiry/2-k_kvartira_541_m_12_et_4505973307	2 670 000	54,1	49 353	Квартира, адрес: Республика Башкортостан, Аургазинский р-н, Толбазинский сельсовет, с. Толбазы, ул. Гоголя, 18
3	https://www.avito.ru/tolbazy/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_12_et_2089737593	1 970 000	47,0	41 915	Квартира, адрес: Республика Башкортостан, Аургазинский р-н, Толбазинский сельсовет, с. Толбазы, ул. Гареева, 2
	Средняя цена за 1 кв.м		49 164		
	Коэффициент на иные условия продажи		0,71		
	Цена за 1 кв.м с учетом коэффициента на иные условия продажи		34 906,67		
	При оценке рыночной стоимости 1 кв. м площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой		20 944		

поправки для долевого коэффициента стоимости 1 кв. м в "целом" объекте составляет 40 %		
Начальная цена продажи доли 1/6 (средняя цена с учетом коэффициента $\times 50,40$ кв.м. и округления)	176 000	



11.10.2024
А.А. Рыбников

Объекты аналоги

avito.ru/tolbazy/kvartiry/2-k_kvartira_498_m_22_et_4158819354

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 49,8 м², 2/2 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

2 800 000 ₽

56 225 ₽ за м²

В ипотеку от 35 914 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 965 668-61-88

Рассчитать ипотеку

Самолет Плюс Республика
Башкортостан
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Султанов Дамир



О квартире

Количество комнат: **2**

Общая площадь: **49,8 м²**

Площадь кухни: **8,1 м²**

Жилая площадь: **29,4 м²**

Этаж: **2 из 2**

Балкон или лоджия: **лоджия**

Тип комнат: **изолированные**

Санузел: **совмещенный**

Окна: **на улицу**

Ремонт: **косметический**

Способ продажи: **свободная**

Вид сделки: **возможна ипотека**

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 54,1 м², 1/2 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



2 670 000 ₹

49 353 ₹ за м²
В ипотеку от 34 247 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 936 545-87-40

Рассчитать ипотеку

Частное лицо
На Авито с октября 2017



Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Общая площадь: 54,1 м ²	Окна: во двор
Площадь кухни: 10 м ²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 40,1 м ²	Тёплый пол: есть
Этаж: 1 из 2	Мебель: кухня
Балкон или лоджия: балкон	Техника: водонагреватель
Тип комнат: смежные	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 2,2 м	Вид сделки: возможна ипотека

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 47 м², 1/2 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



1 970 000 ₹

41 915 ₹ за м²
В ипотеку от 25 268 ₹/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 924 037-48-80

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости N1
Агентство
На Авито с октября 2011



Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 47 м ²	Окна: во двор
Площадь кухни: 8 м ²	Ремонт: косметический
Этаж: 1 из 2	Способ продажи: свободная
Тип комнат: смежные	Вид сделки: возможна ипотека