Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Трохина Надежда Александровна

Другие ФИО Баранова

Дата рождения 10.12.1991

Место рождения с Новоуральск Таврический р-н Омская обл

ИНН 553402454647

СНИЛС 142-567-639 75

Адрес регистрации 646820, Омская обл, Таврический р-н, поселок Новоуральский, ул Школьная, д 45, кв 2

доля 1/3

Вид имущества: Квартира

Тип собственности: Личное

Площадь: 33.70 кв.м

Кад. номер: 55:26:260708:418

Место нахождения: 646820, Омская обл, Таврический р-н, поселок Новоуральский, ул Майская, д 3, кв 2 тел 89059438342 Мануйло Вячеслав Майрович

Начальная цена продажи, 65 254,00 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 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%= «-» 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	Омская обл, Таврический р-н, поселок Новоуральский, ул Майская, д 3, кв 2	Омская область, Нововаршавский район, Большегривское рп, ул. Ленина, 6	Омская область, Таврический район, Карповка село, Советская ул., 18	Омская область, Таврический район, Карповка село, Советская ул., 14	Омская область, Нововаршавский район, Большегривское рп, ул. Гагарина, 1
Цена 1 кв.м. квартиры, руб.		17 160	27 697	28 680	15 759
Вводимые корректировки					
Разница между ценой предложения и ценой сделки		-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Скорректированная цена, руб.		15 478	24 983	25 869	14 215
Состав передаваемых прав	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		15 478	24 983	25 869	14 215
Дата продажи (предложение)	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		15 478	24 983	25 869	14 215
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		15 478	24 983	25 869	14 215

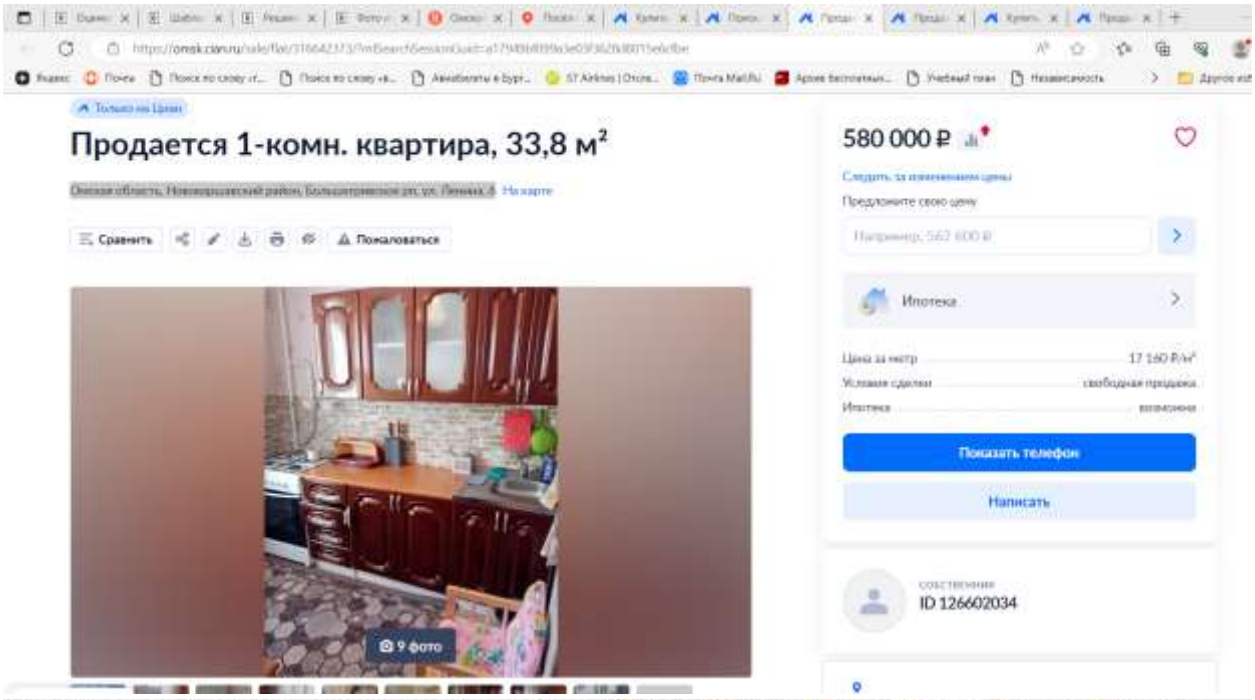
Местоположение	Омская обл, Таврический р-н, поселок Новоуральский, ул Майская, д 3, кв 2	Омская область, Нововаршавский район, Большегривское рп, ул. Ленина, 6	Омская область, Таврический район, Карповка село, Советская ул., 18	Омская область, Таврический район, Карповка село, Советская ул., 14	Омская область, Нововаршавский район, Большегривское рп, ул. Гагарина, 1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		15 478	24 983	25 869	14 215
Общая площадь (фактор масштаба)	33,7	33,8	34,3	30,3	34,9
Скорректированная цена, руб.		15 478	24 983	25 869	14 215
Тип отделки	Удовлетворительно	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Корректировка, руб.		-6 500	-6 500	-6 500	-6 500
Скорректированная цена, руб.		8 978	18 483	19 369	7 715
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.	13 636,00				
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.	459 533,20				
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 1/3 доли после округления, руб.	65 254				

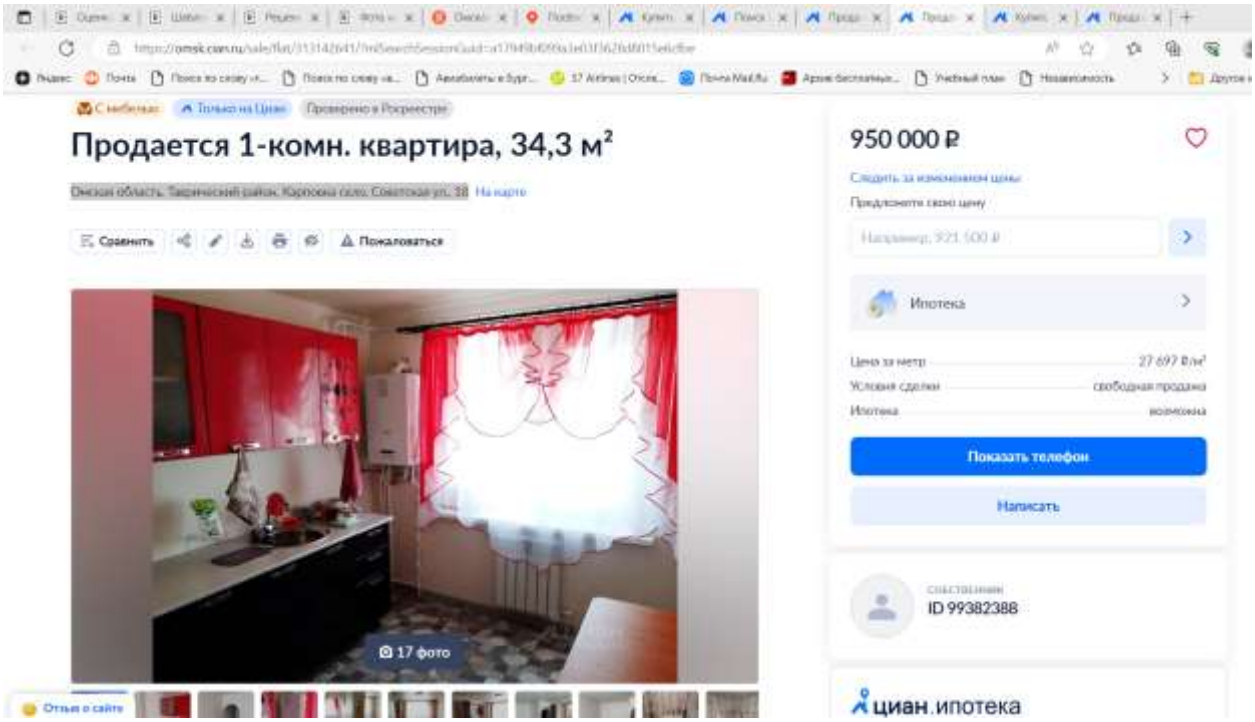
Приложения:
распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 2 л.

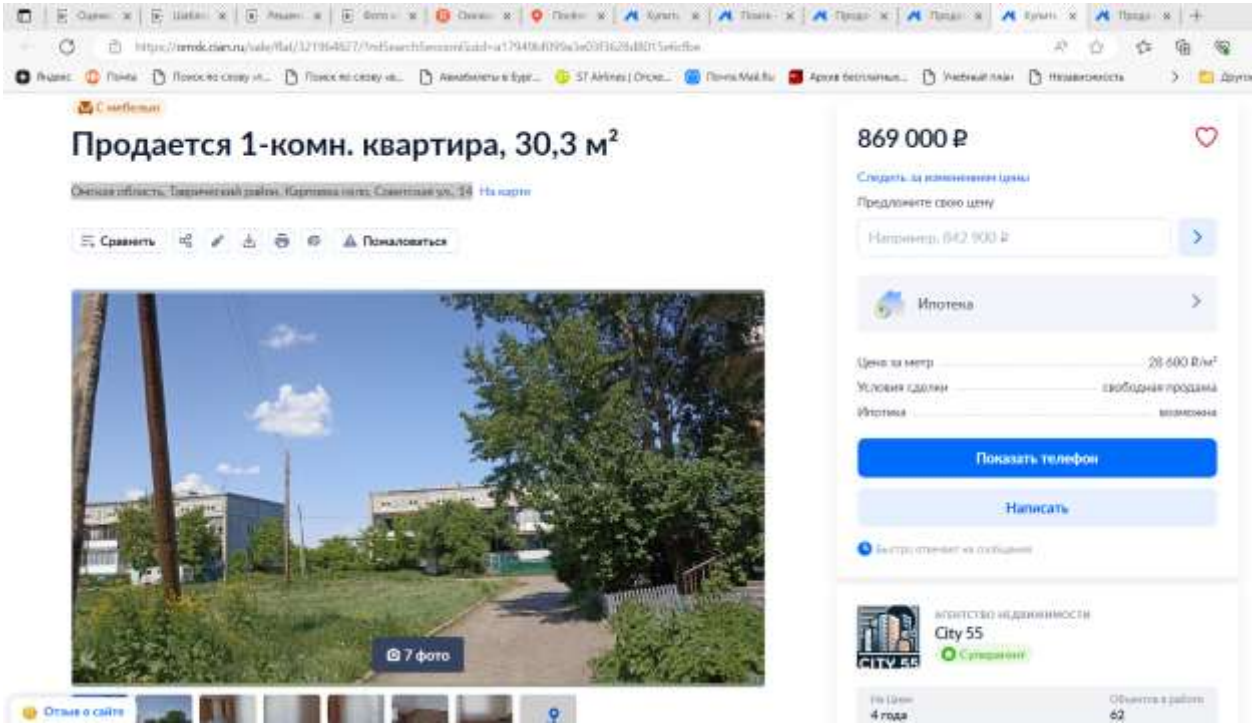
25.02.2026

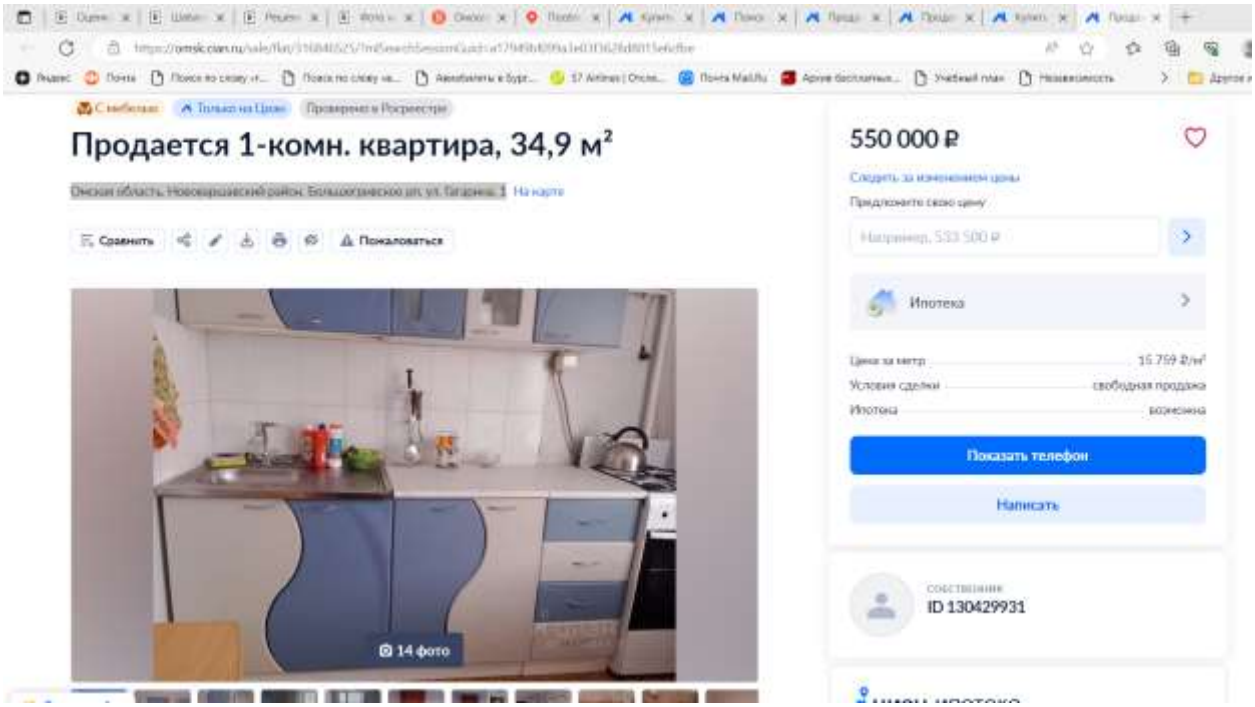


Финансовый управляющий А.А. Рыбников


Только на Циан
Продается 1-комн. квартира, 33,8 м²
Сравнить
Пожаловаться
9 фото
580 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 562 600 ₽
Ипотека
Цена за метр 17 160 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
Показать телефон
Написать
ID 126602034


С видеочатом
Только на Циан
Проверено в Росреестре
Продается 1-комн. квартира, 34,3 м²
Сравнить
Пожаловаться
17 фото
950 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 921 500 ₽
Ипотека
Цена за метр 27 697 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
Показать телефон
Написать
ID 99382388
Отзыв о сайте
циан.ипотека


Продается 1-комн. квартира, 30,3 м²
869 000 ₽
Показать телефон
Написать
City 55
7 фото


Продается 1-комн. квартира, 34,9 м²
550 000 ₽
Показать телефон
Написать
ID 130429931
14 фото