Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Кашапов Марат Хуббетович
Другие ФИО
Дата рождения 30.04.1966
Место рождения с. Черемшан Черемшанского района Татарской АССР
ИНН 165600169312
СНИЛС 038-207-462 45
Адрес регистрации 420030, г Казань, ул Брюсова, д 20/6

Доля 1/3
Вид имущества: Жилой дом, дача
Тип собственности: Совместнонажитое
Площадь: 31.00 кв.м
Кад. номер: 18:01:032002:456
Место нахождения: 427895, Удмуртская Респ, Алнашский р-н, деревня Варзибаш, ул Родниковая, уч 10

Вид объекта недвижимости:

Здание Кадастровый номер: 18:01:032002:456 Назначение объекта недвижимости: Жилое Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют Адрес: Удмуртская Республика, муниципальный округ Алнашский район, деревня Варзибаш, улица Родниковая, дом 10 Площадь: 31 7.2 вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Вид объекта недвижимости: Земельный участок Кадастровый номер: 18:01:032002:288 Назначение объекта недвижимости: данные отсутствуют Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Личное подсобное хозяйство Адрес: Удмуртская Республика, муниципальный округ Алнашский район, деревня Варзибаш, улица Родниковая, земельный участок 10 Площадь: 2000 6.2 вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве 1/3

Начальная цена продажи, 353 000,00 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 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	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена продажи/предложения на продажу, руб.		5 000 000	2 500 000	3 900 000
Площадь объекта оценки, кв.м	31,0	94,6	50,0	83,4
Источник информации:		https://izhevsk.cian.ru/sale/suburban/327276162/?mlSearchSessionGuid=968b76ff49131f40c1de01569fba93e0&context=3.5oam8EGMB0E.t4JUDM6lBMDPEoFfSE5fhbeMMS90e1la7-	https://izhevsk.cian.ru/sale/suburban/321982629/?mlSearchSessionGuid=968b76ff49131f40c1de01569fba93e0&context=3.-66GpfLSsAc.7ONyXuzU-KL0Dnp24NKvSc-KxoloFK0TMwG0JJw3da_TMJ4FnKeMmTdBtfX	https://izhevsk.cian.ru/sale/suburban/309164044/?mlSearchSessionGuid=968b76ff49131f40c1de01569fba93e0&context=3.kLqKnXEoCsk.BMpz1jgzOkDxVZ_sXCOTdAJMdlO9CEYEPdZBuyoP-2l_Eq4w9DEiO-KdyQ4L2KxnT1v9zqYOz_

		S_TSEQTHvT6MWAc27uFzFOpxVb2Ma0pqS02p_e9PHUBJ05f78	1Ocuim7n0o9eAOdb9PEnpg3w	Rq5-VsqaI
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, расчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.		449,35	449,35	449,35
Площадь, кв.м.	2 000	9 430	1 500	1 000
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб.		4 237 371	674 025	449 350
Цена продажи/предложения на продажу без учета стоимости земельного участка, руб.		762 630	1 825 975	3 450 650
Стоимость 1 кв. м. улучшений, руб.		8 062	36 520	41 375
Корректировка на торг, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Стоимость после корректировки, руб. 1 кв.м.		7 094	32 137	36 410
Местоположение	Удмуртская Респ, Алнашский р-н, деревня Варзибаш, ул Родниковая, уч 10	Удмуртская респ., Алнашский район, Алнаши село, Пушкинская ул., 45	Удмуртская респ., Алнашский район, Алнаши село, ул. Дружбы, 25	Удмуртская респ., Алнашский район, Старый Утчан деревня, Нижняя ул
Корректировка		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		7 094	32 137	36 410
Площадь, кв.м.	31,0	35,1	45,0	57,0
Корректировка		1,04%	3,14%	5,19%
Стоимость после корректировки		7 168	33 147	38 298
Физическое состояние	ветхое	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-27%	-27%	-27%
Стоимость после корректировки		5 232	24 197	27 957
Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки (ККО)	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки		5 232	24 197	27 957
Итоговая корректировка		-38,0%	-35,9%	-33,8%
Абсолютная величина валовой корректировки	126%	40,0%	42,1%	44,2%
Вес аналога	2,00	0,68	0,67	0,65
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,34	0,33	0,33
Расчетная стоимость , руб./1 кв.м	18 941,81			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	590 000			
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	0			

Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	590 000			
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	900 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (п. 12_п.13)	1 490 000			

Расчет земельного участка

Наименование параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
наименование/объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение:	Удмуртская респ., Алнашский район, Казаково деревня, Лесная ул.	Удмуртская респ., Алнашский район, Алнаши село, ул. Мира, 14	Удмуртская респ., Алнашский район, Варзи-Ятчи село
цена продажи/предложения на продажу, руб.	500 000	750 000	900 000
площадь объекта оценки	1400	1400	1500
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	357,14	535,71	600,00
срок экспозиции	4-6 месяцев	4-6 месяцев	4-6 месяцев
включает ли цена ндс (да/нет)	нет	нет	нет
источник информации	https://izhevsk.cian.ru/sale/suburban/213572521/?mlSearchSessionGuid=0d74d8a89503dd4d0588d9e6a38f146e&context=3.mTdFQ9l3mtk.bzNm1FVqx6t6De9ts5rLKcb_OgAfKXiTjCGRfML8XCQAuBUZcdoLeWCyZ4arkzGLW27QwlzWHOvlQR8KhZ4	https://izhevsk.cian.ru/sale/suburban/326063749/?mlSearchSessionGuid=0d74d8a89503dd4d0588d9e6a38f146e&context=3.VM5lvf6C9hY.C1O9TVfwCIoDXFZtCyfnqnRcBNDCe7o1yBS1xpzhsc6TpMmqn2MMtNRcZiJK0fpigFX2BEJ3Nj8siAB4APE	https://izhevsk.cian.ru/sale/suburban/319041757/?mlSearchSessionGuid=0d74d8a89503dd4d0588d9e6a38f146e&context=3.2V5pbdMWZek.6-qy1hUSWWDsVvlLQz4FrBSb-mh9cRCIfJAvyvBiBXlvsQWlEMm8WpiyxM5A3q3n8BDfdoKVTvBQPzTEh5Y
скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7
стоимость с учетом скидки на торг %	322,50	483,75	541,80
средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	449,35		
площадь земельного участка кв.м.	2 000,00		
стоимость земельного участка, руб	900 000		

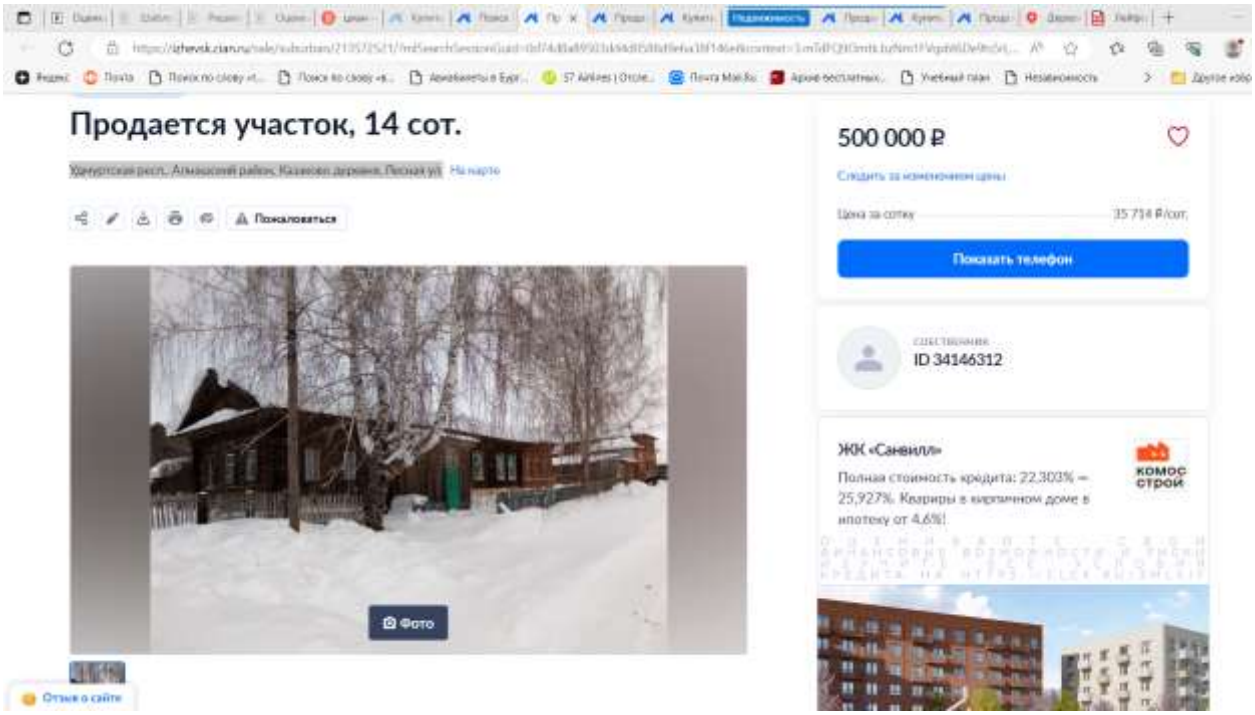
Итоговая таблица

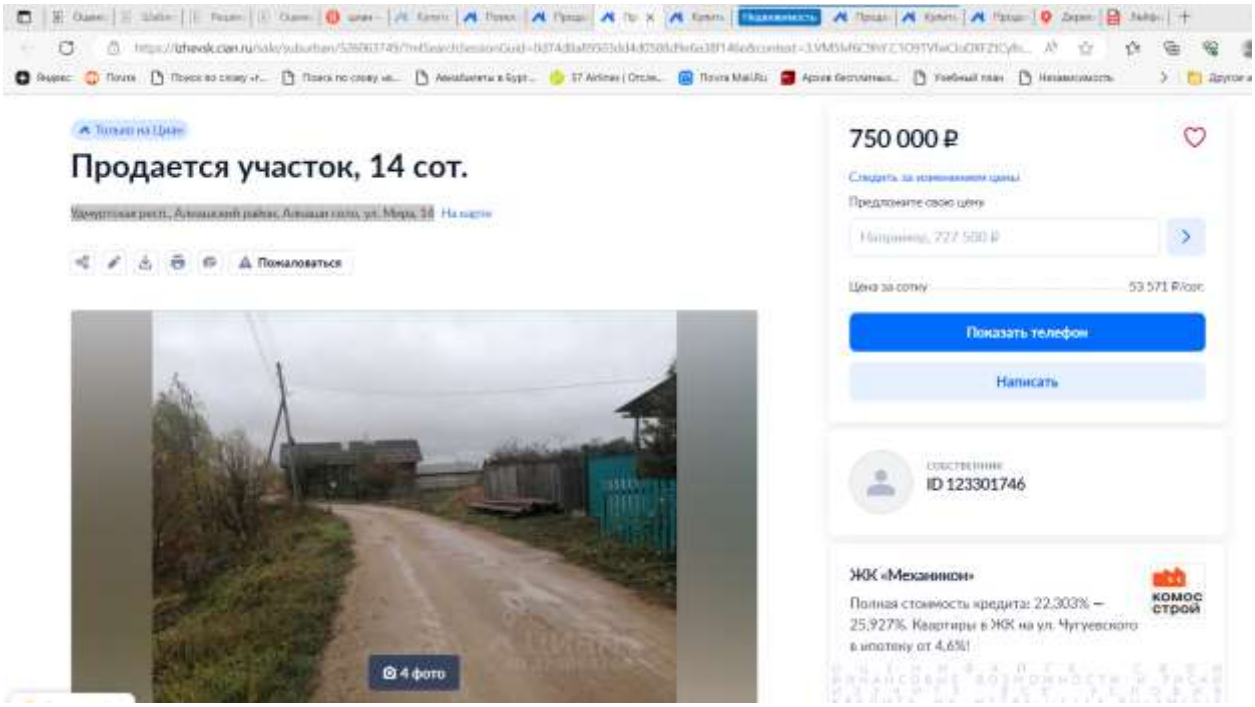
Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент удельного веса	Рыночная стоимость , округлено, руб.	Коэффициент на иные условия продажи	Начальная цена продажи 1/3 доли после округления, руб.
Жилой дом. Назначение: жилое.	31,00	590 000	1,00	590 000	0,71	139 633
Земельный участок	2000	900 000	1,00	900 000	0,71	213 000
Здание с земельным участком		**1 490 000**		**1 490 000**		**353 000**

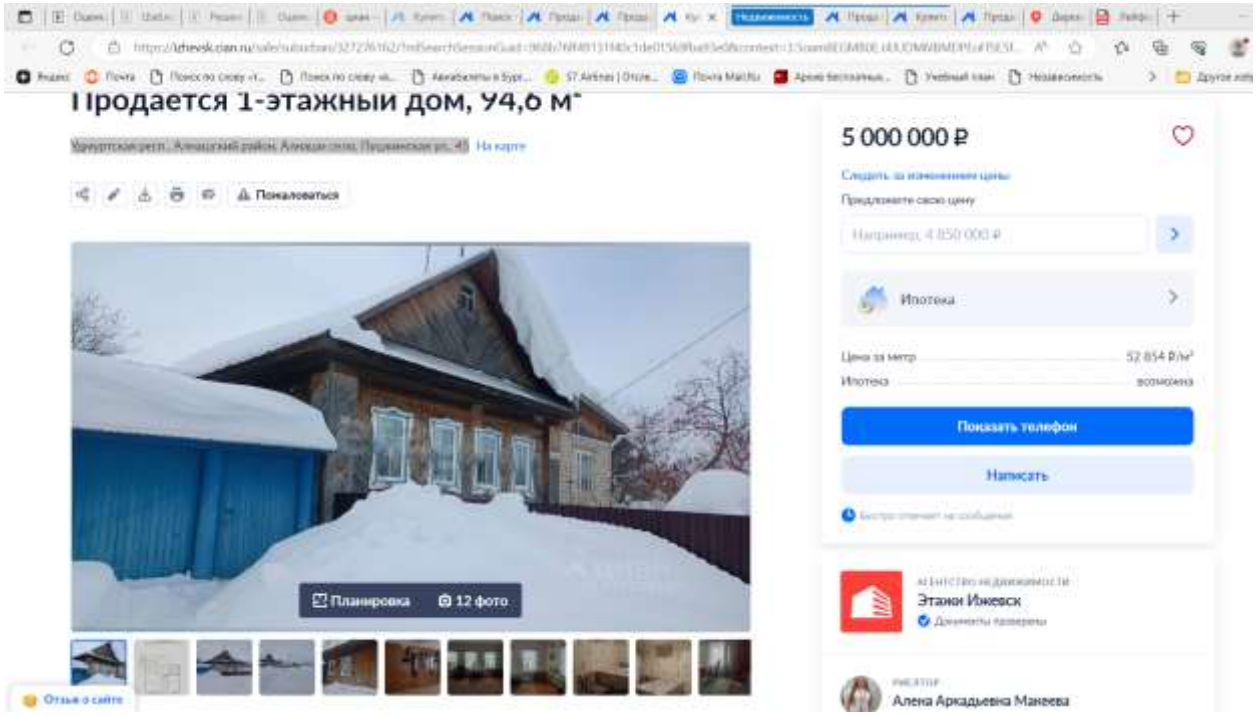
Приложения:
распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 3 л.

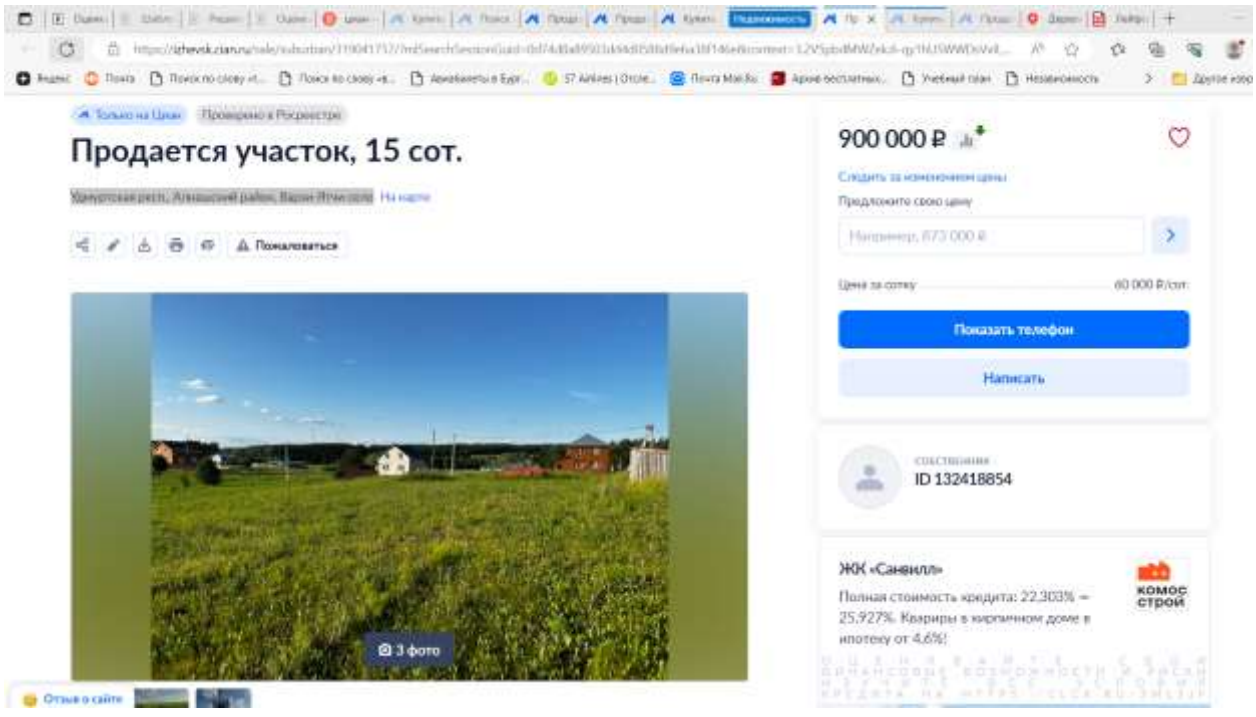
26.01.2026

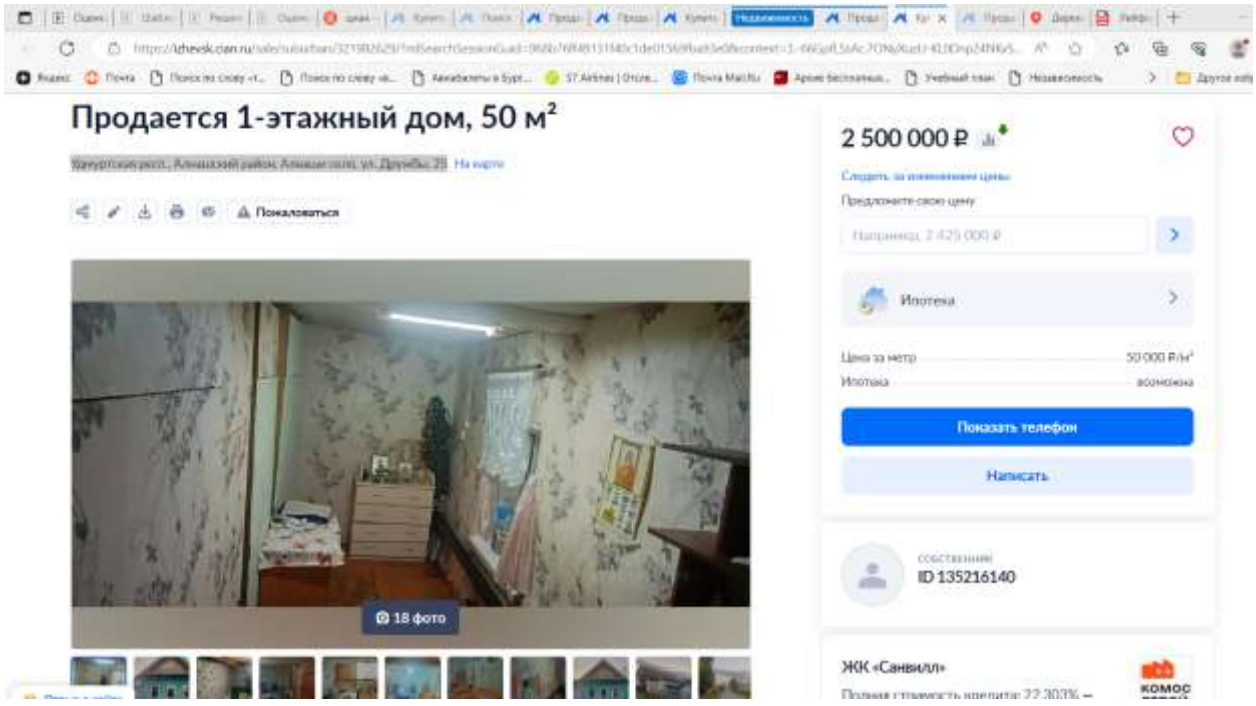
Финансовый управляющий А.А. Рыбников

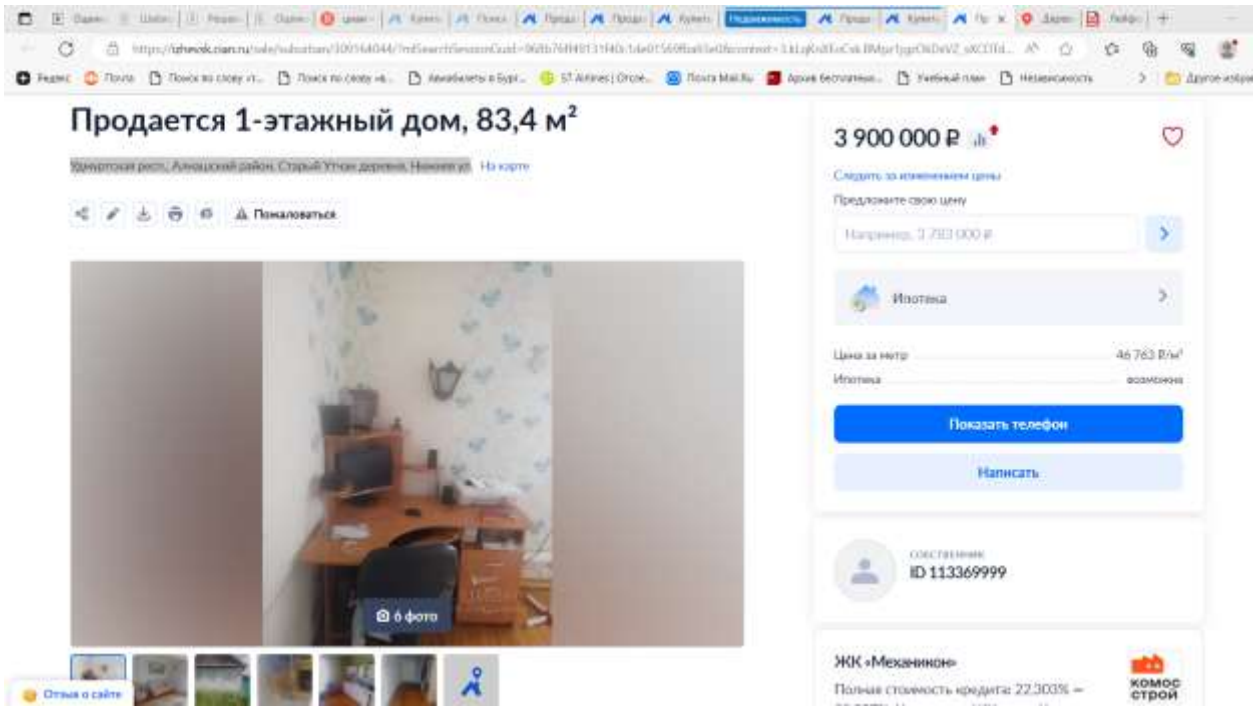

Продается участок, 14 сот.
Удмуртская респ., Алнашский район, Казаково деревня, Песная ул. На карте
Пожаловаться
Фото
500 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за сотку 35 714 ₽/сот.
Показать телефон
СОБСТВЕННИК
ID 34146312
ЖК «Санвилл»
Полная стоимость кредита: 22,303% — 25,927%. Квартиры в кирпичном доме в ипотеку от 4,6%!
КОМОС СТРОЙ
Отзыв о сайте


Только на Циан
Продается участок, 14 сот.
Удмуртская респ., Алнашский район, Алнаши село, ул. Мира, 58 На карте
Пожаловаться
4 фото
750 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Цена за сотку 53 571 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 123301746
ЖК «Механикон»
Полная стоимость кредита: 22,303% — 25,927%. Квартиры в ЖК на ул. Чугуевского в ипотеку от 4,6%!
КОМОС СТРОЙ


Продается 1-этажный дом, 94,6 м²
Удмуртская респ., Алнашский район, Алнаши село, Пушкинская ул., 41 На карте
Пожаловаться
Планировка
12 фото
5 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 4 850 000 ₽
Ипотека
Цена за метр 52 854 ₽/м²
Ипотека возможна
Показать телефон
Написать
Этажи Ижевск
Документы проверены
Алена Аркадьевна Манеева
Отзыв о сайте


Только на Циан
Проверено в Росреестре
Продается участок, 15 сот.
Удмуртская респ., Алнашский район, Варни-Ятчинское На карте
Пожаловаться
3 фото
900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 873 000 ₽
Цена за сотку 60 000 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
ID 132418854
ЖК «Санвилл»
Полная стоимость кредита: 22,303% – 25,927%. Квартиры в кирпичном доме в ипотеку от 4,6%!
КОМОС СТРОЙ
Отзыв о сайте


Продается 1-этажный дом, 50 м²
Удмуртская респ., Алнашский район, Алнаши село, ул. Дружбы, 25 На карте
Пожаловаться
18 фото
2 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 425 000 ₽
Ипотека
Цена за метр 50 000 ₽/м²
Ипотека возможна
Показать телефон
Написать
собственник
ID 135216140
ЖК «Санвилл»
Полная стоимость кредита: 22,303% –
КОМОС


Продается 1-этажный дом, 83,4 м²
Удмуртская респ., Алнашский район, Старый Уттон деревня, Нижняя ул. На карте
Пожаловаться
6 фото
3 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 3 783 000 ₽
Ипотека
Цена за метр 46 763 ₽/м²
Ипотека возможна
Показать телефон
Написать
собственник
ID 113369999
ЖК «Механикон»
Полная стоимость кредита: 22,303% –
КОМОС СТРОЙ
Отзыв о сайте