Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Мелешкина Марианна Степановна

Другие ФИО

Дата рождения 28.12.1997

Место рождения с. Парапино Ковылкинский р-н Респ. Мордовия

ИНН 132394394555

СНИЛС 169-509-441 05

Адрес регистрации 431305, Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино, ул. Ковылкинская, д. 103

Гараж

Вид имущества: Гараж

Тип собственности: Личное

Площадь: 23.20 кв.м

Кад. номер: 13:24:0109064:488

Место нахождения: 431350, Россия, Республика Мордовия, г. Ковылкино гараж №13 по ул. Пролетарская тер, стр. 4/3 Контактный телефон +79689332276 (Мелешкина МС)

Начальная цена продажи, 136 549,00 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).

Обоснование корректировок

1. **Корректировка разводку коммуникаций.** У объекта оценки отсутствует электричество. корректировка применена в размере 0,93. [1]

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Разводка коммуникаций», усредненные по городам России.

Разводка коммуникаций		аналог		
		выполнена разводка всех коммуникаций	выполнена разводка только электричества	не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	выполнена разводка всех коммуникаций	**1,00**	1,11	1,20
	выполнена разводка только электричества	0,90	**1,00**	1,07
	не выполнена разводка всех коммуникаций	0,84	0,93	**1,00**

1. **Физическое состояние** Объект оценки находится в «не удовлетворительном» физическом состоянии, корректировка применена в размере 0,75.[2]

Таблица 147. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

Физическое состояние дома		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	**1,00**	1,24	1,33
	удовл.	0,81	**1,00**	1,08
	неудовл.	0,75	0,93	**1,00**

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого	ЦЕНА (руб.)	ХАРАКТЕРИСТИКА

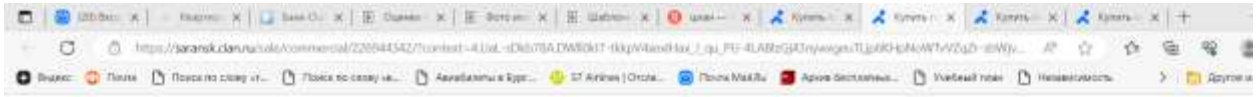
[1]Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород 2024 г. стр. 260.
[2]Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома» Нижний Новгород 2024 г. стр. 228.

	имущества на дату оценки)		
1	https://saransk.cian.ru/sale/commercial/226944342/?context=4.UaL-sDkb78A.DWll0kI7-tkkpV4xexIHax_J_qu_PU-4LABlzGj43nywxgeuTLjp6KHpNoWTvVZqZr-sbWjvhM91Wg&mlSearchSessionGuid=542184f42182158bb2c57a4a01d3bcc5	270 000 (11250 руб/кв.м)	• Гараж 24 кв.м. • Мордовия респ., Ковылкино, 3-й микрорайон
2	https://saransk.cian.ru/sale/commercial/314486004/?context=4.DCdZ13SEofg._0Roqe17KgJg8Pn5PO5002qdK7BDmoqTbJi_KuFZQhldUNJtV8uaiLW2-W9TUDephgBsAYvE5vSzMw&mlSearchSessionGuid=542184f42182158bb2c57a4a01d3bcc5	350 000 (12 500 руб/кв.м)	• Гараж 28 кв.м. • Мордовия респ., Ковылкино, Большевистская ул.
3	https://saransk.cian.ru/sale/commercial/310913772/?context=4.USsBUEVVfjs.LWaQH0FqXJpONxxAiMbO4inQVShnGwBiz1_MBCgfrzl6XiBFs4aZ6nMd4-_VSirK7JLLlDqhCtWSEQ&mlSearchSessionGuid=542184f42182158bb2c57a4a01d3bcc5	250 000 (11 905 руб/кв.м)	• Гараж 21 кв.м • Мордовия респ., Ковылкино, ул. Желябова
	Средняя цена	**11 885 руб/кв.м.**	
	Коэффициент на иные условия продажи	**0,71**	
	Коэффициент на коммуникации	**0,93**	
	Коэффициент на состояние	**0,75**	
	Начальная цена продажи (с учётом округления)	**136 549,00**	

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

04.06.2026

Финансовый управляющий А.В. Шахов



Продается гараж, 24 м²

Мордовия респ., Ковылкино, 3-й микрорайон На карте

Пожаловаться

Нет фото

Площадь
24 м²

Тип
Гараж

Продам кирпичный гараж с погребом,от собственника.В районе третьего микрорайона,напротив 4 школы.Воды в погребе никогда не было.Все документы на руках.
Звонить в любой день !

270 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 265 900 ₽

Цена за метр 11 250 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Автор объявления
ID 17288686



Продается гараж, 28 м²

Мордовия респ., Ковылкино, Большевистская ул. На карте

Пожаловаться



350 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

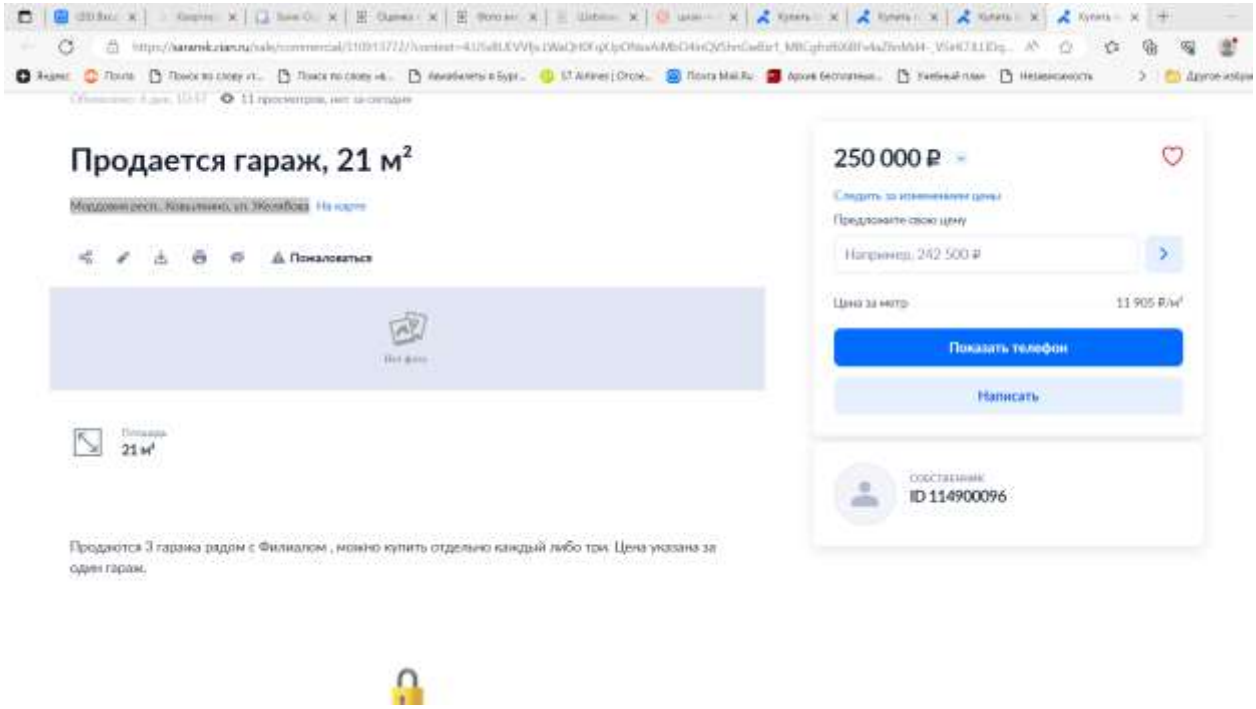
Например, 339 500 ₽

Цена за метр 12 500 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Собственник
ID 128341385



Продается гараж, 21 м²

Мордовия респ., Ковылкино, ул. Октябрьская На карте

Пожаловаться

Нет фото

Площадь
21 м²

Продаются 3 гаража рядом с Филиалом , можно купить отдельно каждый либо три. Цена указана за один гараж.

250 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500 ₽

Цена за метр 11 905 ₽/м²

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 114900096