Решение о стоимости имущества Гаджиева Шамиля Магомедовича

Лот №1: Земельный участок, площадью 350 +/- 7 кв.м. с кадастровым номером 20:06:0401011:366, расположенный по адресу Чеченская Республика, Курчалоевский р-н, с. Майртуп, ул. А.Шерипова, находится в совместной собственности с супругой должника

Начальная цена: 778 551 руб.

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%= «-» 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/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества от 03.09.2026)	**ЦЕНА** (кв.м./руб.)	**ХАРАКТЕРИСТИКА**

1	https://www.avito.ru/mayrtup/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_8357700459?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTWW5VaTRSMUl2VnJGbmFBIjt9w1XDDz8AAAA	1900	Адрес: Чеченская Республика, Курчалоевский р-н, Курчалойское городское поселение, Курчалой, ул. А. Исаева, 144 Площадь участка 10 соток Цена 1 900 000
2	https://www.avito.ru/mayrtup/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_8193436252?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTWW5VaTRSMUl2VnJGbmFBIjt9w1XDDz8AAAA	4166	Адрес: Чеченская Республика, Курчалоевский р-н, Майртупское сельское поселение, с. Майртуп, 2-й Кристальный пер. Площадь участка 24 сотки Цена 10 000 000
3	https://www.avito.ru/mayrtup/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_8076233827?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTWW5VaTRSMUl2VnJGbmFBIjt9w1XDDz8AAAA	333 3	Адрес: Чеченская Республика, Курчалоевский р-н, Майртупское сельское поселение, с. Майртуп, ул. А. Шерипова Площадь участка 15 соток Цена 5 000 000
	Средняя цена за кв.м.	3 133	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта	1 096 550	
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71	
	Начальная цена продажи объекта(с учетом округления)	778 551	

03.09.2026 г.
А.А. Лисичкин

Объекты-аналоги





