Решение о стоимости имущества Якубовой Виктории Михайловны

Лот №2: Здание жилое с кадастровым номером 50:24:0000000:13975, площадью 31.8 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., Орехово-Зуевский район, сельское поселение Давыдовское, снт Виктория, д.229 и земельный участок с кадастровым номером 50:24:0040687:33, площадью 683 кв.м, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, сдт "Виктория", западнее д. Елизарово, участок 229. Объекты недвижимости принадлежат должнику на праве индивидуальной собственности.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
Запрещение регистрации № 50:24:0000000:13975-50/156/2022-1 от 26.04.2022
Запрещение регистрации № 50:24:0000000:13975-50/215/2025-2 от 25.07.2025
Запрещение регистрации № 50:24:0000000:13975-50/141/2025-3 от 12.09.2025
Запрещение регистрации № 50:24:0040687:33-50/156/2022-1 от 26.04.2022
Запрещение регистрации № 50:24:0040687:33-50/215/2025-2 от 25.07.2025
Запрещение регистрации № 50:24:0040687:33-50/141/2025-3 от 12.09.2025

Начальная цена: 545 635 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 г.)	**ЦЕНА** (кв.м./руб.)	**ХАРАКТЕРИСТИКА**
1	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/doma_dachi_kottedzhi/nedostroen_dom_16_m_na_uchastke_6_sot._8321677653?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBQjN5elk2UU8yZElOb3pPIjt9YOANcz8AAAA	37 500	Адрес: Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Орбита, 19 Площадь дома 16 кв.м. Площадь участка 600 кв.м. Цена 600 000
2	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_72_sot._8297984767?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBQjN5elk2UU8yZElOb3pPIjt9YOANcz8AAAA	15 000	Адрес: Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., садовое товарищество Машиностроитель, 15 Площадь дома 40 кв.м. Площадь участка 720 кв.м. Цена 600 000
3	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/doma_dachi_kottedzhi/dacha_30_m_na_uchastke_6_sot._8139943790?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBQjN5elk2UU8yZElOb3pPIjt9YOANcz8AAAA	20 000	Адрес: Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., СДТ Локомотив Площадь дома 30 кв.м. Площадь участка 600 кв.м. Цена 600 000
	Средняя цена за кв.м.	24 166,66	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта	768 499,78	
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71	
	Начальная цена продажи объекта(с учетом округления)	545 635	

03.09.2026 г.
А.А. Лисичкин

Объекты-аналоги





