

Решение о стоимости имущества должника Нагимов Габдулла Яруллович

Доля $\frac{1}{2}$ на жилой дом с площадью 40,7 м² с кадастровый номером 02:41:010201:492. Адрес по документам: Республика Башкортостан, р-н Нуримановский, с/с Байгильдинский, д. Болшетенкашево, ул. Мира, земельный участок 68. Жилой дом расположен на земельного участке с кадастровый номером 02:41:010201:691 с площадью 1339 кв.м, Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов * Для ведения личного подсобного хозяйства.

Начальная цена продажи доли $\frac{1}{2}$ единого объекта недвижимости: 232 000

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 удастся 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

$$0,3080 * 49,89\% = 15,3661 \%$$

$$0,6920 * -63,45\% = \text{«-» } 43,9074 \%$$

$$= -28,54 \%$$

$$\text{Итого } 28,54 \%$$

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).

Оценка земельного участка

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества)	ЦЕНА (руб.)	Площадь в сот	ЦЕНА за сот	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/311604303/	350 000	12	29 167	Свободный земельный участок, адрес: Башкортостан респ., Нуримановский район, Байгильдинский сельсовет, Большеустьиновское с/пос. деревня, ул. Свободы, 5
2	https://www.avito.ru/iglino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4720300703?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTnA2emJlbW1HeTJ5a0pKIj9QlidLT8AAAA	330 000	15	22 000	Свободный земельный участок, адрес: Республика Башкортостан, Нуримановский р-н, Байгильдинский сельсовет, д. Большеустьиновское, ул. 70 лет Победы, 26
	Средняя цена за 1 сот	25 583,5			
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71			
	Стоимость за 1 сот с учетом коэффициента	18 164,28			
	При оценке рыночной стоимости 1 кв. м площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1 кв. м в "целом" объекте составляет 40 %	10 898,568			

Начальная цена продажи доли 1/2 земельного участка 13,39 сот	73 000	
---	---------------	--

Корректировка на коммуникации

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	0,99
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,91	0,89
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,90	0,93	0,91
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	0,996
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/351-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2025-g/3660-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

У оцениваемого объекта отсутствует отопление и водопровод, когда как объекты-аналоги их имеют, требуется внесение корректировки по нижней границе в размере - **0,837** (0,93*0,9)

Оценка жилого дома

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества.)	Цена	Площадь дома и ЗУ	Стоимость земельного участка	Цена 1 кв.м жилого дома	Характеристики
1	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/309813681/	1 600 000	76,80 кв.м 24,2 сот	25 583,5 *24,2= 619 121	12 771	1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ Материал стен: деревянный Адрес: Башкортостан респ., Нуримановский район, Красногорский сельсовет, Красная Горка село, ул. Колхозная, 38
2	https://ufa.cian.ru/sale/suburban/308870289/	2 200 000	44.4 кв.м 32 сот	25 583,5 *32,0= 818 672	31 111	1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ Материал стен: деревянный Адрес: Башкортостан респ., Нуримановский район, Красногорский сельсовет, Красная Горка село, ул. Колхозная, 38
Средняя цена 1 кв.м		21 941				

Коэффициент на иные условия продажи	0,71
Средняя цена 1 кв.м с учетом коэффициента	15 578,11
При оценке рыночной стоимости 1 кв. м площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1 кв. м в "целом" объекте составляет 40 %	9 346,86
Корректировка на коммуникации	0,837
Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки на коммуникации	7 823,32
Начальная цена продажи доли ½ дома 40,7 кв.м (с учётом округления)	159 000



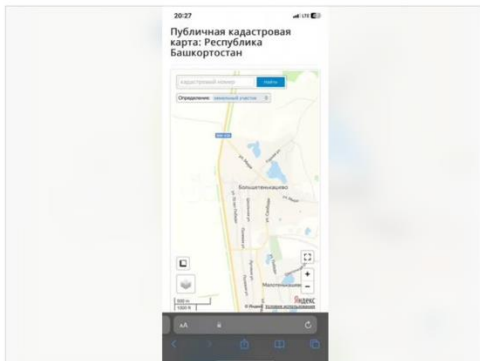
21.02.2025
А.А. Рыбников

Объекты аналоги земельного участка

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



330 000 ₽

22 000 ₽ за сотку

8 985 701-95-94

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с августа 2012

Документы проверены

Экоклад: -11.1 тонн CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Республика Башкортостан, Нуримановский р-н, Байгильдинский сельсовет, д. Большеустьиновское, ул. 70 лет Победы, 26

Скрыть карту

ufa.cian.ru/sale/suburban/311604303/

Все зак.

Продается участок, 12 сот.

Башкортостан респ., Нуримановский район, Байгильдинский сельсовет, Большеустьиновское деревня, ул. Свободы, 5

На карте

02:41:010201:961

Земельный участок

54.999774° 56.506554°

Кадастровый номер

02:41:010201:961

Статус

Учтенный

Категория земель

Земли поселений (земли населенных пунктов)

Кадастровая стоимость

140 268 руб.

Площадь

1200 м² (Уточненная площадь)

Адрес

Российская Федерация, Республика Башкортостан, муниципальный район Нуримановский, сельское поселение Байгильдинский сельсовет, деревня Большеустьиновское, улица Свободы, земельный участок 3/2

Форма собственности

Частная собственность

Кадастровый номер

02:41:010201

4 фото

Площадь участка

12 сот.

Статус участка

ИЖС

350 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500

Цена за сотку 29 167 ₽/сот.

+7 919 140-82-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЮНИКОР-Недвижимость

Документы проверены

РИЕЛТОР
Юлия Брыкова

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Объекты аналоги жилого дома

Продается дом, 76,8 м²

Башкортостан респ., Нуримановский район, Красногорский сельсовет, Красная Горка село, ул. Колхозная, 38 [На карте](#)

[🔗](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔍](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Общая площадь **76,8 м²** Участок **24,2 сот.** Материал дома **Деревянный**

1 600 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 552 000



Ипотека

Цена за метр

20 833 Р/м²

+7 986 960-88-16

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК

ID 88427106

Предоставил паспорт

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

[Ставки от 25,9%](#)

Продается 1-этажный дом, 44,4 м²

Башкортостан респ., Нуримановский район, Байгильдинский сельсовет, Бикмурзино деревня, ул. Школьная [На карте](#)

[🔗](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔍](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Общая площадь **44,4 м²** Участок **32 сот.** Этажей в доме **1** Год постройки **1985**

2 200 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 134 000



Ипотека

Цена за метр

49 550 Р/м²

+7 919 140-82-73

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЮНИКОР-Недвижимость

Документы проверены



РИЕЛТОР

Диана Асадулина

циан.ипотека