

Отчёт по лоту

Автоматическая проверка лота с банкротных торгов · образец, версия 2 (все персональные данные вымышлены)

Номер лота	21000023580000000142	Площадка	Российский аукционный дом
Дата отчёта	17 апреля 2026 г.	Дело о банкротстве	№A65-12345/2024

74

из 100 · УМЕРЕННО
разбор оценки —
раздел 8

АКТИВ

**2-комнатная квартира, 54,3 м², 5/9 этаж
г. Казань, ул. Декабристов, 145, кв. 32**

ТЕКУЩАЯ ЦЕНА / РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

4 100 000 руб. / ~6 250 000 руб.

Скидка к рынку: –34,4%

СТАДИЯ ТОРГОВ

**Публичное предложение, 3-й период из 7 · приём заявок до
05.05.2026 (осталось 18 дней)**

Финансовые обременения гаснут автоматически. Перед подачей заявки обязательно выясните у арбитражного управляющего четыре пункта: прописанные, маткапитал, семейное положение должника на дату покупки квартиры (права супруга), долг по взносам на капремонт.

Ключевые выводы

НИЗКИЙ. Ипотека. Альфа-Банк — залог прекращается при продаже в банкротстве (ст. 138 закона о банкротстве, ст. 352 ГК).

НИЗКИЙ. Юридический фон дела. 0 жалоб в картотеке арбитражных дел, оспоренных сделок должника не зафиксировано.

НИЗКИЙ. История объекта. Единоличный собственник с 2014 г. по договору купли-продажи, перепродаж и наследственного следа не зафиксировано.

ВНИМАНИЕ. Права супруга. **НОВОЕ** Если должник был в браке на дату покупки (2014) — квартира может быть совместной собственностью; выясняется у АУ.

ВНИМАНИЕ. Долг по капремонту. **НОВОЕ** Единственный долг ЖКХ, который переходит к покупателю (ч. 3 ст. 158 ЖК). Запросить справку ФКР РТ.

ВНИМАНИЕ. Регистрация по адресу. Дистанционно проверить нельзя — запрос у арбитражного управляющего.

ВНИМАНИЕ. Материнский капитал. Дистанционно проверить нельзя — уточнение у должника или АУ.

ВНИМАНИЕ. Состояние объекта и планировка. Требуется физический осмотр перед подачей заявки.

1. Информация о лоте

Идентификатор лота	21000023580000000142
Площадка	Российский аукционный дом (через torgi.gov.ru)
Тип торгов	Публичное предложение
Организатор	ООО «Центр реализации»
Арбитражный управляющий	Иванов Иван Иванович (СРО ААУ «Сила»)
Начальная цена (первичные торги)	5 800 000 руб.
Цена повторных торгов	5 220 000 руб. (не состоялись)
Текущая цена	4 100 000 руб. (3-й период публичного предложения)
Шаг снижения	–380 000 руб. каждые 7 дней
Минимальная цена отсечения	2 320 000 руб. — 40% от начальной цены (снижение на 60%)
Размер задатка	410 000 руб. (10%)
Комиссия оператора ЭТП	по Положению о торгах — уточнить у организатора (строка учтена в финмодели)
Срок подачи заявок	до 05.05.2026 18:00 по Москве
Дата подведения итогов	06.05.2026
Условия оплаты	безналичный расчёт в течение 30 дней с даты протокола

2. Контекст процедуры банкротства

Должник	Сидоров Иван Петрович, физическое лицо
ИНН должника	1654•••••42
Дело	№А65-12345/2024, АС Республики Татарстан
Дата признания банкротом	12.07.2024
Текущая процедура	Реализация имущества (открыта 12.07.2024)
Продление процедуры	2 раза (последнее — до 12.07.2026)
Залоговый кредитор	АО «Альфа-Банк» (по ипотеке)
Жалобы на торги и АУ	0 за период процедуры

Иски об оспаривании сделок должника	не подано
Публикации в реестре банкротств	17 сообщений (последнее — 04.04.2026)

Комментарий. По картотеке арбитражных дел не зафиксировано жалоб на действия арбитражного управляющего, апелляций по результатам предыдущих торгов и исков об оспаривании сделок должника. Срок оспаривания итогов торгов — один год с даты протокола (ст. 449 ГК).

3. Анализ актива

3.1. Данные ЕГРН и НСПД

Кадастровый номер	16:50:120304:5827
Тип объекта	Квартира
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Декабристов, 145, кв. 32
Площадь общая / жилая	54,3 м² / 32,1 м²
Этаж / этажность дома	5 / 9
Кадастровая стоимость	4 195 320 руб. (на 01.01.2026, НСПД)
Правообладатель	Сидоров И.П., единоличная собственность с 14.03.2014 (договор купли-продажи)
Собственников за 10 лет	1, перепродаж нет (расширенная выписка ЕГРН от 14.04.2026)

3.2. Дом НОВОЕ

Год постройки / материал	2007 / кирпич (ГИС ЖКХ)
Аварийность / снос	не признан аварийным, в программах сноса не значится
Приватизационный след	дом 2007 г. — квартира никогда не была государственной, риск «отказников от приватизации» с правом пожизненного проживания исключён
Капитальный ремонт	региональная программа РТ: ближайшие работы — 2031+ (кровля); спецсчёта нет, взносы в ФКР РТ
Управляющая организация	УК «Вахитовский дом» (лицензия действующая)

3.3. Рыночная оценка и ликвидность

Источник	Аналогов	Оценка
----------	----------	--------

Сопоставимые предложения продажи (радиус 1 км, 60 дней)	23	6 250 000 руб.
Кадастровая стоимость (контекст, не рыночная цена)	—	4 195 320 руб.
Медианный срок экспозиции аналогов	—	47 дней
Медианная ставка аренды 2-к в локации	12	35 000 руб./мес
ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА		~6 250 000 руб.

Оценка построена на открытых агрегированных данных объявлений (сопоставимые 2-комнатные квартиры аналогичной площади). Кадастровая стоимость показана только как контекст. Числа в образце — иллюстративные.

4. Обременения и ограничения

Уровень	Обременение	Источник	Статус
НИЗКИЙ	Ипотека (Альфа-Банк, 2 850 000 руб.)	ЕГРН, выписка от 14.04.2026	Прекращается при продаже в банкротстве (ст. 138 ЗоБ)
НИЗКИЙ	Запрет регистрационных действий приставов	ФССП, пр-во №34507/24/16003	Прекращается со дня введения процедуры
НИЗКИЙ	Жалобы и оспаривание торгов	Картотека арбитражных дел	0 жалоб, риск отмены торгов минимальный
НИЗКИЙ	Налоговый залог (ст. 73 НК)	Реестр обеспечительных мер ФНС	Отсутствует
НИЗКИЙ	Долгосрочная аренда, сервитуты	ЕГРН	Не зарегистрированы
НИЗКИЙ	Наследственный след	Реестр наследственных дел ФНП	Совпадений нет (покупка по ДКП, 2014)
ВНИМАНИЕ	Права супруга (совместная собственность) НОВОЕ	Не проверяется дистанционно	Выяснить у АУ семейное положение на дату покупки
ВНИМАНИЕ	Долг по взносам на капремонт НОВОЕ	Не проверяется дистанционно	Переходит к покупателю (ч. 3 ст. 158 ЖК) — справка ФКР
ВНИМАНИЕ	Регистрация по адресу	Не проверяется дистанционно	Запрос у арбитражного управляющего
ВНИМАНИЕ	Использование материнского капитала	Не проверяется дистанционно	Уточнение у должника или АУ
ВНИМАНИЕ	Состояние объекта и планировка	Не проверяется дистанционно	Физический осмотр

4.1. Что мы НЕ можем проверить дистанционно

- **Материнский капитал.** Сведения о выплатах закрыты для третьих лиц. Если за период владения появились дети, возможно невыделение долей в нарушение 256-ФЗ — основание для оспаривания в течение длительного срока. Выясняется опросом АУ.
- **Права супруга.** Если квартира куплена в браке — она совместная собственность независимо от того, на кого оформлена; супруг вправе требовать выдел доли или половину выручки. ЗАГС закрыт для третьих лиц — только опрос АУ / должника.
- **Регистрация по адресу и состав семьи.** Сведения выдаются только собственнику и правоохранительным органам; несовершеннолетние в семье — повышенный риск. Опрос АУ.
- **Долги по капремонту.** Начисления ФКР не публичны. Все долги ЖКУ остаются за должником, кроме взносов на капремонт — они следуют за квартирой (ч. 3 ст. 158 ЖК). Запросить справку через АУ.

- **Физическое состояние и планировка.** Соответствие планировки данным БТИ — только осмотр. Узаконение самовольной перепланировки: 60–120 тыс. руб. и 2–4 месяца.

4.2. Что мы дополнительно проверили

- История собственников за 10 лет по расширенной выписке ЕГРН — перепродаж нет, единоличный собственник с 2014 г.
- Реестр наследственных дел ФНП — наследственного следа по объекту и должнику нет.
- ГИС ЖКХ — дом не аварийный, капремонт по программе 2031+, УК с действующей лицензией.
- Карточка арбитражного дела — жалоб, апелляций и исков об оспаривании сделок нет, процедура идёт штатно.
- Реестр обеспечительных мер ФНС — налогового залога нет.
- Реестр банкротств — других банкротств по ИНН нет; других лотов должника — два (автомобиль, 1/3 доли в земельном участке).

5. Профиль должника

ФИО	Сидоров Иван Петрович
ИНН	1654•••••42
Регион	г. Казань, Республика Татарстан
Статус	Банкрот (с 12.07.2024)
Исполнительные производства	4 активных (приостановлены процедурой), требования 14 230 540 руб.
Налоговая задолженность	отсутствует
Участие в юридических лицах	ИП ликвидировано в 2023 г., долей в ООО нет
Другие банкротства по ИНН	не зафиксированы
Другие лоты должника в процедуре	автомобиль (отдельный лот), 1/3 доли в земельном участке

Комментарий. Большая часть долга — потребительские кредиты и поручительство по ликвидированному ИП. Банкротство единичное, других процедур по этому ИНН не зафиксировано.

6. Вероятность снижения цены и конкуренция НОВОЕ

Оценка построена на статистике протоколов торгов сервиса: 2-комнатные квартиры 3,5–5,5 млн руб., Казань и города-миллионники ПФО, 12 месяцев (числа в образце — иллюстративные).

Период	Цена, руб.	Даты	Вероятность, что лот «доживёт» до этого периода*
3-й (текущий)	4 100 000	29.04–05.05	—

4-й	3 720 000	06.05– 12.05	~38%
5-й	3 340 000	13.05– 19.05	~17%
6-7-й	2 960 000 → 2 320 000	20.05– 02.06	<8% (и растёт риск оспаривания, см. 9.3)

- По аналогам с дисконтом >30% к рынку медиана — **2 заявки на лот**; 62% таких лотов выкупаются в 3-4 периоде.
- Ожидание 4-го периода экономит 380 000 руб. с вероятностью ~38%, но с вероятностью ~62% лот перехватят по текущей цене.
- Рациональная тактика при целевой доходности из раздела 7 — подача в текущем периоде (см. 9.3).

* Доля сопоставимых лотов, оставшихся непроданными к началу периода, по протоколам прошлых торгов.

7. Финансовая модель сделки

Прогноз затрат и доходности перепродажи по бенчмаркам сервиса. Цена продажи — рыночная оценка из раздела 3.3 с разбросом ±5%. В отличие от типовых калькуляторов, модель учитывает НДФЛ.

Статья	Пессимистично	Ожидаемо	Оптимистично
Цена покупки лота	4 100 000	4 100 000	4 100 000
Госпошлина за регистрацию права	4 000	4 000	4 000
Комиссия оператора ЭТП (по Положению)	0	0	0
Юридическое сопровождение	60 000	30 000	15 000
Снятие с регучёта (если потребуется)	80 000	40 000	0
Ремонт и подготовка к продаже	500 000	300 000	150 000
Денежные затраты	4 744 000	4 474 000	4 269 000
Ожидаемая цена продажи	5 950 000	6 250 000	6 550 000
НДФЛ при продаже (владение <5 лет)*	240 500	279 500	319 500
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ (после НДФЛ)	965 500	1 496 500	1 961 500
Доходность на вложенный капитал	20,4%	33,4%	45,9%
Годовая доходность (сделка ~9 мес.)	27,1%	44,6%	61,3%

* База: цена продажи минус документированные расходы на покупку (4,1 млн); ставка 13% до 2,4 млн налоговой базы за год, 15% сверх (шкала 2025+). Оценка без учёта прочих доходов покупателя за год; при владении 5+ лет НДФЛ 0. Документированные затраты на ремонт могут уменьшить базу. Справочно: альтернативная доходность банковского вклада за те же 9 месяцев не учтена — сравните с текущими ставками при принятии решения.

7.1. Запасной сценарий: аренда НОВОЕ

Если продажа за 6 месяцев не состоялась: сдача по медианной ставке локации 35 000 руб./мес даёт ~420 000 руб./год (до налога и простоя) — **~9,4% годовых** на ожидаемые вложения 4 474 000 руб. + сохранение актива. НДФЛ с аренды: 13% (или 4–6% как самозанятый/НПД при соблюдении лимитов).

8. Из чего складывается оценка 74/100 НОВОЕ

Группа факторов	Баллы	Главные драйверы
Юридическая чистота	30 / 35	+ ипотека гаснет, дело чистое, история объекта чистая; — права супруга не подтверждены
Экономика сделки	25 / 30	+ скидка 34% к рынку; — НДФЛ съедает ~3 п.п. годовой доходности, ремонт неизвестен до осмотра
Полнота данных	11 / 20	— 4 пункта не проверяются дистанционно (маткапитал, супруг, прописанные, капремонт)
Ликвидность	8 / 15	медианная экспозиция 47 дней — средняя; спальный район, спрос устойчивый, но не premium
ИТОГО	74 / 100 — УМЕРЕННО	покупка целесообразна после очного закрытия жёлтых пунктов

9. Рекомендации и следующие шаги

9.1. Лот можно рассматривать к покупке при условии очного выяснения жёлтых пунктов у арбитражного управляющего и физического осмотра объекта.

9.2. Что сделать до подачи заявки

- **1.** Заказать свежую выписку о переходе прав (1 160 руб., юрлицо-сервис — включено в тариф отчёта; поштучно для физлица — 700–1 740 руб., 1–3 рабочих дня).
- **2.** Связаться с АУ Ивановым И.И.: (а) зарегистрированные по адресу; (б) маткапитал; (в) несовершеннолетние в семье; (г) **семейное положение должника на 14.03.2014**; (д) справка о задолженности по взносам ФКР.
- **3.** Запросить Положение о торгах: условия задатка, комиссия оператора ЭТП, порядок оплаты.
- **4.** Осмотреть объект лично или через представителя (по согласованию с АУ).
- **5.** Электронная подпись физлица для подачи заявки — 3–5 рабочих дней, если ещё не оформлена.
- **6.** Внести задаток 410 000 руб. не позднее 04.05.2026.
- **7.** Документы: паспорт, СНИЛС, ИНН, нотариальное согласие супруга покупателя (если в браке).

9.3. Тактика торгов

Цена снижается на 380 000 руб. каждые 7 дней до отсечки 2 320 000 руб. (40% от начальной). Для победы достаточно опередить других заявителей в текущем периоде. По статистике раздела 6 вероятность дожития лота до 4-го периода ~38%.

Важно: при покупке ниже ~3,1 млн руб. (около 50% рыночной оценки) возникает риск признания приобретателя недобросовестным по стандарту Верховного суда (определение по делу А43-31378/2018) — при оспаривании сделки покупатель может потерять и актив, и деньги.

Глубокие периоды публичного предложения — зона повышенного юридического риска, а не только высокой доходности.

10. Источники данных

Источник	Что мы из него берём
ГИС Торги (torgi.gov.ru)	реквизиты лота, цены периодов, протоколы, история и стадия торгов
ЕФРСБ (Федресурс)	публикации АУ, статус процедуры, другие лоты и банкротства должника
Росреестр: выписки ЕГРН	обременения, аресты, история собственников
НСПД (nspd.gov.ru)	кадастровые характеристики, кадастровая стоимость, охранные зоны
Картотека арбитражных дел	карточка дела, жалобы, иски об оспаривании
ФССП	исполнительные производства должника
ФНС	реестр обеспечительных мер (налоговый залог), ЕГРЮЛ/ЕГРИП
ГИС ЖКХ / Реформа ЖКХ	дом: год, материал, аварийность, УК, программа капремонта
Реестр наследственных дел ФНП	наследственный след
Агрегированные данные объявлений	рыночная оценка, ставка аренды, срок экспозиции

Дисклеймер

Настоящий отчёт подготовлен автоматической системой Лот Радар по состоянию на 17 апреля 2026 года и носит справочно-аналитический характер. Информация в отчёте не является юридической, инвестиционной или финансовой консультацией. Лот Радар не гарантирует полноту и абсолютную достоверность данных публичных реестров и не несёт ответственности за решения, принятые на основании отчёта. Вероятностные оценки (разделы 6–8) — модельные, построены на исторических данных и не гарантируют будущий результат. Скрытые обременения, не отражённые в открытых источниках (маткапитал, права супруга, право пожизненного проживания, не заявленные кредиторы и т.п.), могут существенно повлиять на правовое положение покупателя. Перед участием в торгах рекомендуется очная консультация профильного юриста или арбитражного управляющего. Настоящий документ — обезличенный образец: все имена, номера и значения вымышлены.