

Решение о стоимости имущества должника

Кулешов Василий Васильевич
A03-11777/2024
Дата рождения 28.10.1978
Место рождения село Знаменка Славгородский район Алтайский край
ИНН 227000933287
СНИЛС 118-046-463 43

Жилой дом

- **Тип имущества:** Жилой дом
- **Адрес:** 658846, Россия, Алтайский край, г. Славгород, с. Знаменка, ул. Первомайская, 23
- **Площадь дома:** 48,8 кв.м
- **Этажность:** 1 этаж
- **Год** завершения строительства — 1959
- **Материал наружных стен:** Из прочих материалов
- **Кадастровая стоимость:** 140 294,86 руб. (на дату 01.01.2024)

Земельный участок

- **Тип имущества:** Земельный участок
- **Адрес:** 658846, Россия, Алтайский край, г. Славгород, с. Знаменка, ул. Первомайская, 23
- **Площадь участка:** 1900 кв.м
- **Категория земель:** Земли населённых пунктов
- **Вид разрешённого использования:** Для ведения личного подсобного хозяйства
- **Кадастровая стоимость:** 71 459 руб. (на дату 01.01.2023)

Начальная цена продажи, 640 000 руб.

№	Наименование	Ссылка на аналог	Адрес	Площадь дома (м²)	Площадь участка (сот.)	Цена (руб.)	Стоимость 1 м² дома (руб.)	Стоимость 1 сотки (руб.)
1	Дом 57 м² на участке 29 сот.	https://www.avito.ru/habary/dom_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_29_sot._4087736074	Алтайский край, Хабары	57	29	790 000	(790 000 - (29 × 17 241)) / 57 = 10 620	(790 000 - (57 × 10 620)) / 29 = 17 241
2	Дом 53,8 м² на участке 17 сот.	https://avito.ru/ipoteka/calculator?cost=600000&fromPage=new_landing&initialPayment=180000&loanPeriod=20&proofOfIncome=2ndfl&purpose=house&regionID=62159	Алтайский край, Хабары	53.8	17	600 000	(600 000 - (17 × 22 059)) / 53.8 = 8 782	(600 000 - (53.8 × 8 782)) / 17 = 22 059

		0&partnerSession=7372bde3-4b2b-4fe9-ab10-4c4024f6c021&iid=4318188060&source=avito_item_main						
3	Дом 55,3 м² на участке 22,6 сот.	https://avito.ru/ipoteka/calculator?cost=700000&fromPage=new_landing&initialPayment=210000&loanPeriod=20&proofOfIncome=2ndfl&purpose=house&regionID=621590&partnerSession=63045abf-6388-4125-886d-7952ba691a5d&iid=4529065869&source=avito_item_main	Алтайский край, Полевое	55.3	22.6	700 000	(700 000 - (22.6 × 18 584)) / 55.3 = 9 260	(700 000 - (55.3 × 9 260)) / 22.6 = 18 584
4	Дом 39,5 м² на участке 7,3 сот.	https://www.avito.ru/slavgorod/doma_dachi_kottedzhi/prodam/dom-ASgBAGICakSUA9AQ2AjOWQ	Алтайский край, Славгород	39.5	7.3	320 000	(320 000 - (7.3 × 43 836)) / 39.5 = 8 101	(320 000 - (39.5 × 8 101)) / 7.3 = 43 836
5	Дом 40 м² на участке 10 сот.	https://www.avito.ru/slavgorod/doma_dachi_kottedzhi/prodam/dom-ASgBAGICakSUA9AQ2AjOWQ	Алтайский край, Нововознесенка	40	10	250 000	(250 000 - (10 × 25 000)) / 40 = 6 250	(250 000 - (40 × 6 250)) / 10 = 25 000

Расчёт средней рыночной стоимости

Шаг 1: Расчёт стоимости 1 м² дома у каждого аналога

Формула: (Цена дома - (Площадь участка × Стоимость 1 сотки)) / Площадь дома

Шаг 2: Определение средней стоимости 1 м² дома

$$(10\,620 + 8\,782 + 9\,260 + 8\,101 + 6\,250) / 5$$

Средняя стоимость 1 м² дома = **8 603 руб.**

Шаг 3: Расчёт стоимости 1 сотки у каждого аналога

Формула: (Цена дома - (Площадь дома × Стоимость 1 м² дома)) / Площадь участка

Шаг 4: Определение средней стоимости 1 сотки земли

$$(17\,241 + 22\,059 + 18\,584 + 43\,836 + 25\,000) / 5$$

Средняя стоимость 1 сотки земли = **25 344 руб.**

Шаг 5: Корректировка на иные условия продажи

- Стоимость дома = $48,8 \text{ м}^2 \times 8\,603 \times 0,71 = 297\,360 \text{ руб.}$
- Стоимость участка = $19 \text{ сот.} \times 25\,344 \times 0,71 = 342\,064 \text{ руб.}$

Итоговая стоимость имущества

Итоговая стоимость: $297\,360 + 342\,064 = 640\,000 \text{ руб.}$ (округлено до тысяч)

Обоснование коэффициента на условия продажи

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

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

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

$= -28,54 \%$

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).

Приложения: распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества

23.03.2025

Финансовый управляющий



А.А. Рыбников



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Славгород

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 55,3 м² на участке 22,6 сот.

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 55.3 м²

Площадь участка: 22.6 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: печь

Водоснабжение: центральное

Газ: нет

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, детский сад,
школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 34 км

Расположение

Алтайский край, Немецкий р-н, с. Полевое, Центральная ул.

[Скрыть карту](#)



700 000 ₽ ▾

12 658 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 12 565 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон

8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Реклама 0+



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Славгород

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 40 м² на участке 10 сот.

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

250 000 ₽ ▾

6 250 ₽ за м²

История цены

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

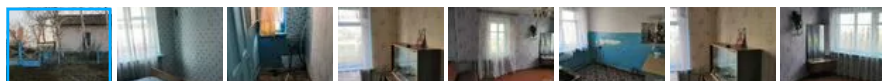
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 40 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: железобетонные панели

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

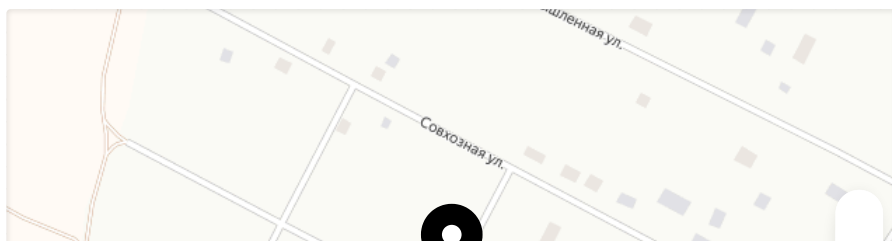
Инфраструктура: магазин, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 39 км

Расположение

Алтайский край, муниципальный округ Славгород, с. Нововознесенка

Скрыть карту





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Славгород

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 57 м² на участке 29 сот.

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

790 000 ₽ ▾

13 860 ₽ за м²

История цены

В ипотеку

[Посмотреть скидки](#)



Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

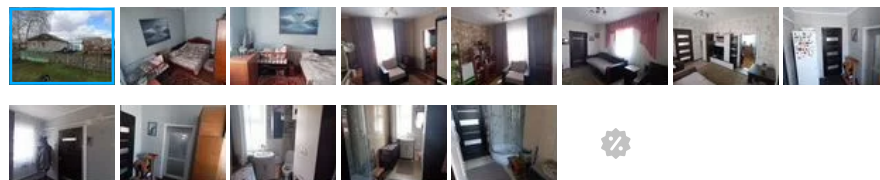
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 57 м²

Площадь участка: 29 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: экспериментальные материалы

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме, на улице

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: печь

Водоснабжение: центральное

Газ: нет

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 33 км

Проверка в Росреестре

1 собственник

Последняя смена собственника 6 декабря 2006



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Славгород

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 53,8 м² на участке 17 сот.

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

600 000 ₽ ▾

11 152 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 10 770 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 53.8 м²

Площадь участка: 17 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: пеноблоки

Санузел: в доме, на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: печь

Водоснабжение: центральное

Канализация: выгребная яма

Парковка: гараж

Расстояние до центра города: 33 км

Реклама 0+

Проверка в Росреестре

2 собственника или больше

Последняя смена собственника 30 августа 2024

Не найдены ограничения и обременения

Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Славгород

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 39,5 м² на участке 7,3 сот.

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

320 000 ₽ ▾

8 101 ₽ за м²

История цены

Показать телефон
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

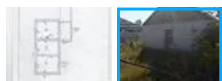
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 39.5 м²

Площадь участка: 7.3 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1954

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: центральное

Водоснабжение: центральное

Газ: нет

Канализация: выгребная яма

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 32 км

Проверка в Росреестре

1 собственник

Последняя смена собственника 29 марта 2012

Не найдены ограничения и обременения

Совпадают площадь и адрес