

## **Решение о стоимости имущества должника Агафонов Александр Андреевич**

Жилой дом с площадью 29,2 м2 с кадастровый номером 65:15:1001001:271. Адрес по документам: Свердловская обл, Невьянский р-н, поселок Осиновский, ул Центральная, д 2а. Жилой дом расположен на земельного участке с кадастровый номером 65:15:1001001:141 с площадью 600 кв.м, Категория и виды разрешенного использования: \* Земли населенных пунктов \* Для индивидуальной жилой застройки \* под строительство индивидуального жилого дома.

**Начальная цена продажи единого объекта недвижимости: 389 000**

### **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

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

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

$= -28,54\%$

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	<a href="https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3997133693?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3997133693?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	380 000	15	25 333	Свободный земельный участок, адрес: Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги, Крайняя ул.
2	<a href="https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4373635877?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_4373635877?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	220 000	12	18 333	Свободный земельный участок, адрес: Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги
3	<a href="https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4433775195?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nevyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4433775195?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	210 000	10	21 000	Свободный земельный участок, адрес: Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги, Холмистая ул
	<b>Средняя цена за 1 сот</b>	<b>21 555,33</b>			
	<b>Коэффициент на иные условия продажи</b>	<b>0,71</b>			
	<b>Стоимость за 1 сот с учетом коэффициента</b>	<b>15 304,28</b>			
	<b>Начальная цена продажи земельного участка 6,0 сот</b>	<b>92 000</b>			

### Оценка жилого дома

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества.)	Цена	Площадь дома и ЗУ	Стоимость земельног о участка	Цена 1 кв.м жилого дома	Характеристики
1	<a href="https://www.avito.ru/nevyan/sk/doma_dachi_kottedzhi/dom_31_m_na_uchastke_17_sot._4366902896?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nevyan/sk/doma_dachi_kottedzhi/dom_31_m_na_uchastke_17_sot._4366902896?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	750 000	31,00* кв.м 17,0 сот	21 555,33 *17,0= 366 440	12 373	1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ Материал стен: бревно Адрес: Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги, Советская ул
2	<a href="https://www.avito.ru/nevyan/sk/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_17_sot._3979071263?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/nevyan/sk/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_17_sot._3979071263?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	1 100 000	45.0 кв.м 17 сот	21 555,33 *17,0= 366 440	16 301	1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ Материал стен: бревно Адрес: Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги, Свердлова 37
	<b>Средняя цена 1 кв.м</b>	<b>14 337</b>				
	<b>Коэффициент на иные условия продажи</b>	<b>0,71</b>				
	<b>Средняя цена 1 кв.м с учетом коэффициента</b>	<b>10 179,27</b>				
	<b>Начальная цена продажи дома 29,2 кв.м (с учётом округления)</b>	<b>297 000</b>				



13.01.2025  
А.А. Рыбников

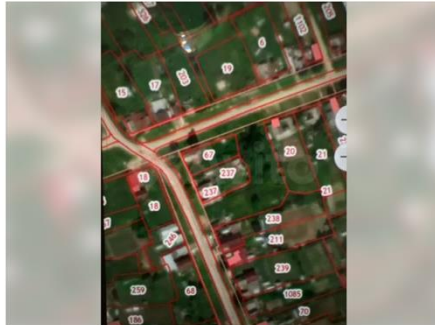
# Объекты аналоги земельного участка

avito.ru/nevyansk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot.\_izhs\_4373635877?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

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

## Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



220 000 ₽

18 333 ₽ за сотку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана

Частное лицо

На Авито с сентября 2021

Экоклад: -40 кг CO<sub>2</sub>

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Это место  
приносит  
удачу



Запустить рекламу

Avito

### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги

Скрыть карту ^

avito.ru/nevyansk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot.\_izhs\_3997133693?context=H4slAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

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

## Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



380 000 ₽

25 333 ₽ за сотку

Показать телефон  
8 xxx.xxx-xx-xx

Агентство недвижимости

3.7 ★★★★★ 157 отзывов

Агентство

На Авито с февраля 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валентина

Это место  
приносит  
удачу



Запустить рекламу

Avito

### Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

### Расположение

Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги, Крайняя ул.

Скрыть карту ^

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

## Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги, Холмистая ул.    [Скрыть карту ^](#)

210 000 ₽

21 000 ₽ за сотку

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

VI

Частное лицо

На Авито с февраля 2020

Документы проверены

Экоклад: -816 кг CO<sub>2</sub>

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место  
приносит  
удачу



Запустить рекламу

Avito

## Объекты аналоги жилого дома

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

## Дом 31 м² на участке 17 сот.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### О доме

Количество комнат: 1

Площадь дома: 31 м²

Площадь участка: 17 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Водоснабжение: нет

Газ: нет

Канализация: нет

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Свердловская обл., Невьянский г.о., с. Быньги, Советская ул.    [Скрыть карту ^](#)

750 000 ₽

24 194 ₽ за м²

В ипотеку от 11 399 ₽ в мес.

[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Иван

Частное лицо

На Авито с июля 2024

Подписаться на продавца

Это место  
приносит  
удачу



Запустить рекламу

Avito

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

## Дом 45 м² на участке 17 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### О доме

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 45 м²  
Площадь участка: 17 сот.  
Этажей в доме: 1  
Для отдыха: баня или сауна  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Отопление: печь  
Водоснабжение: скважина  
Канализация: нет  
Интернет и ТВ: телевидение  
Парковка: парковочное место  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка

1 100 000 Р

24 444 Р за м²  
В ипотеку от 16 718 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Надежда

Частное лицо  
На Авито с ноября 2019

Подписаться на продавца

Это место  
приносит  
удачу



Запустить рекламу

Avito

Сообщения