

## 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 (в аварийном состоянии)
- **Адрес:** 658846, Россия, Алтайский край, г. Славгород, с. Знаменка, ул. Калинина, д. 1
- **Площадь дома:** 51,7 кв.м
- **Этажность:** 1 этаж
- **Год ввода в эксплуатацию:** 1950
- **Материал наружных стен:** Лёгкие из местных материалов
- **Кадастровая стоимость:** 142 769,86 руб.
- **Кадастровый номер:** 22:40:060356:16

### Земельный участок

- **Тип имущества:** Земельный участок
- **Кадастровый номер:** 22:40:060357:4
- **Площадь участка:** 2000 кв.м
- **Категория земель:** Данные отсутствуют
- **Вид разрешённого использования:** Для ведения личного подсобного хозяйства
- **Кадастровая стоимость:** 75220 руб.

**Начальная цена продажи, 519 000 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.	<a href="https://www.avito.ru/habary/dom_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_29_sot._4087736074">https://www.avito.ru/habary/dom_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_29_sot._4087736074</a>	Алтайский край, Хабары	57	29	790 000	$(790\,000 - (29 \times 17\,241)) / 57 = 10\,620$	$(790\,000 - (57 \times 10\,620)) / 29 = 17\,241$
2	Дом 53,8 м² на участке 17 сот.	<a href="https://avito.ru/ipoteka/calculator?cost=600000&amp;fromPage=new_landing&amp;initialPayment=180000&amp;loanPeriod=20&amp;proofOfIncome=2ndfl&amp;purpose=house&amp;regionID=621590&amp;partnerSession=7372bde3-4b2b-4fe9-ab10-4c4024f6c021&amp;iid=4318188060&amp;source=avito_item_main">https://avito.ru/ipoteka/calculator?cost=600000&amp;fromPage=new_landing&amp;initialPayment=180000&amp;loanPeriod=20&amp;proofOfIncome=2ndfl&amp;purpose=house&amp;regionID=621590&amp;partnerSession=7372bde3-4b2b-4fe9-ab10-4c4024f6c021&amp;iid=4318188060&amp;source=avito_item_main</a>	Алтайский край, Хабары	53.8	17	600 000	$(600\,000 - (17 \times 22\,059)) / 53.8 = 8\,782$	$(600\,000 - (53.8 \times 8\,782)) / 17 = 22\,059$
3	Дом 55,3 м² на участке	<a href="https://avito.ru/ipoteka/calculator?">https://avito.ru/ipoteka/calculator?</a>	Алтайский край,	55.3	22.6	700 000	$(700\,000 - (22.6 \times$	$(700\,000 - (55.3 \times$

	22,6 сот.	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	Полевое					$\frac{18\,584)}{55.3} = 9\,260$	$\frac{9\,260)}{22.6} = 18\,584$
4	Дом 39,5 м <sup>2</sup> на участке 7,3 сот.	<a href="https://www.avito.ru/slavgorod/doma_dachi_kottedzhi/prodam/dom-ASgBAGICakSUA9AQ2AjOWQ">https://www.avito.ru/slavgorod/doma_dachi_kottedzhi/prodam/dom-ASgBAGICakSUA9AQ2AjOWQ</a>	Алтайский край, Славгород	39.5	7.3	320 000		$\frac{(320\,000 - (7.3 \times 43\,836))}{39.5} = 8\,101$	$\frac{(320\,000 - (39.5 \times 8\,101))}{7.3} = 43\,836$
5	Дом 40 м <sup>2</sup> на участке 10 сот.	<a href="https://www.avito.ru/slavgorod/doma_dachi_kottedzhi/prodam/dom-ASgBAGICakSUA9AQ2ajOWQ">https://www.avito.ru/slavgorod/doma_dachi_kottedzhi/prodam/dom-ASgBAGICakSUA9AQ2ajOWQ</a>	Алтайский край, Нововознесенка	40	10	250 000		$\frac{(250\,000 - (10 \times 25\,000))}{40} = 6\,250$	$\frac{(250\,000 - (40 \times 6\,250))}{10} = 25\,000$

### Расчёт средней рыночной стоимости

**Шаг 1:** Расчёт стоимости 1 м<sup>2</sup> дома у каждого аналога

(Цена дома / Площадь дома)

**Шаг 2:** Определение средней стоимости 1 м<sup>2</sup> дома

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

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> дома = **8 603 руб.**

**Шаг 3:** Расчёт стоимости 1 сотки у каждого аналога

(Цена 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 и состояние дома

**Обоснование корректировки на аварийное состояние:**

Применение корректировки в размере **-50%** основано на следующих нормативных актах и методических указаниях:

- Методические указания по определению рыночной стоимости объектов недвижимости (утверждены приказом Минэкономразвития РФ № 508 от 20 сентября 2019 г.)** — согласно этим указаниям, объекты в аварийном состоянии, требующие капитального ремонта или восстановления, могут корректироваться на снижение в пределах **20-50%**.
  - Практика оценки недвижимости** — в случаях, когда аварийное состояние делает объект фактически непригодным для проживания без значительных затрат, применяется максимальная корректировка в размере **-50%**. Это отражает высокие затраты на восстановление или необходимость сноса здания.
  - Логика применения:** Корректировка **-50%** выбрана на основании состояния дома, его возраста (1950 год постройки) и материалов стен (лёгкие из местных материалов), что значительно снижает его ликвидность и предполагает необходимость серьёзных вложений в восстановление.
- Стоимость дома (с учётом аварийного состояния -50%) =  $51,7 \text{ м}^2 \times 8\,603 \times 0,71 \times 0,5 = \mathbf{157\,631 \text{ руб.}}$
  - Стоимость участка =  $20 \text{ сот.} \times 25\,344 \times 0,71 = \mathbf{360\,870 \text{ руб.}}$

**Итоговая стоимость:**  $157\,631 + 360\,870 = 519\,000$  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 рейтинг 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 40 м<sup>2</sup> на участке 10 сот.

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

### 250 000 ₽ ▾

6 250 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

Показать телефон  
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

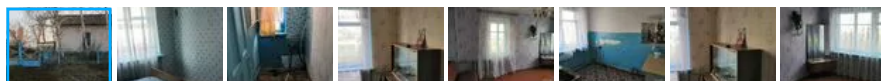
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



### О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 40 м<sup>2</sup>

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

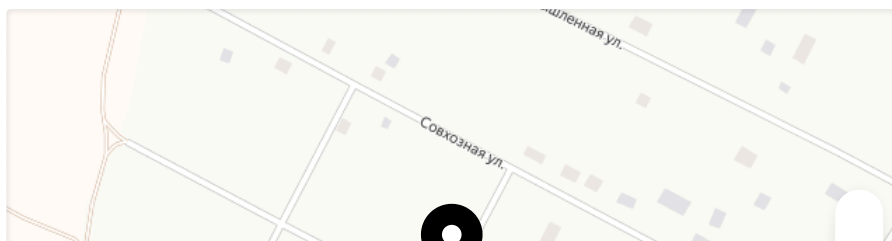
Инфраструктура: магазин, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 39 км

### Расположение

Алтайский край, муниципальный округ Славгород, с. Нововознесенка

Скрыть карту



Реклама 12+



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Славгород

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

## Дом 55,3 м<sup>2</sup> на участке 22,6 сот.

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



### О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 55.3 м<sup>2</sup>

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

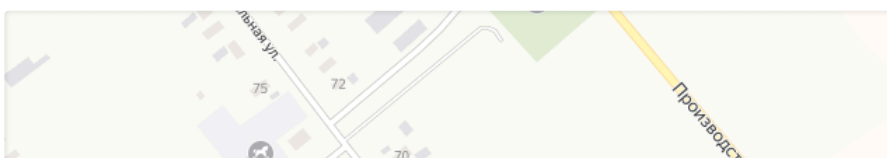
Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 34 км

### Расположение

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

[Скрыть карту](#)



## 700 000 ₽ ▾

12 658 ₽ за м<sup>2</sup>

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 57 м² на участке 29 сот.

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

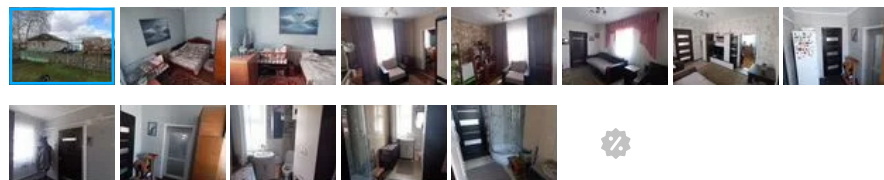
### 790 000 ₽ ▾

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 м<sup>2</sup> на участке 7,3 сот.

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

### 320 000 ₽ ▾

8 101 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

Показать телефон  
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

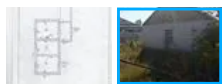
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



### О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 39.5 м<sup>2</sup>

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