

## Решение о стоимости имущества должника Сухоруков Иван Юрьевич

Земельный участок площадью 1271 м2 с кадастровый номер 22:31:030807:201. Адрес по документам: Российская Федерация, Алтайский край, Павловский район, ТСН "Черемновский садовод", ул. Лунная, участок 5. Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования Для ведения садоводства. Кадастровая стоимость: 45 196.76 руб. На земельном участке расположен 2-х этажный кирпичный дом. В 2022г. дом сгорел - восстановлению на подлежит. Участок оценивался как условно-свободный.

**Начальная цена продажи 302 000**

### Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкингом за 2023 год Фeдресурса <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 приходится 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).**

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества)	ЦЕНА (руб.)	Площадь в сот	ЦЕНА за сот	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	<a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4289336095?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJEZlY3UWt0MjBiZDdUeGRCljt9-e7tQj8AAAA">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4289336095?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJEZlY3UWt0MjBiZDdUeGRCljt9-e7tQj8AAAA</a>	370 000	10	37 000	Земельный участок, адрес: Алтайский край, Павловский р-н, садовое товарищество Нектар
2	<a href="https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4141040445?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJEZlY3UWt0MjBiZDdUeGRCljt9-e7tQj8AAAA">https://www.avito.ru/altayskiy_kray_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4141040445?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJEZlY3UWt0MjBiZDdUeGRCljt9-e7tQj8AAAA</a>	300 000	10	30 000	Земельный участок, адрес: Алтайский край, Павловский р-н, садовое товарищество Заря
	<b>Средняя цена за 1 сот</b>			<b>33 500</b>	
	<b>Коэффициент на иные условия продажи</b>			<b>0,71</b>	
	<b>Стоимость за 1 сот с учетом коэффициента</b>			<b>23 785</b>	
	<b>Начальная цена продажи земельного участка 12,71 сот (с учётом округления)</b>			<b>302 000</b>	



28.02.2025  
А.А. Рыбников

## Объекты-аналоги

avito.ru/altayskiy\_kray\_pavlovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_4289336095?context=H4siAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFB...

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**370 000 ₽**

37 000 ₽ за сотку

8 932 512-98-81

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Илья

Частное лицо

На Авито с июня 2020

Эквивалент: -8 кг CO<sub>2</sub>

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

#### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

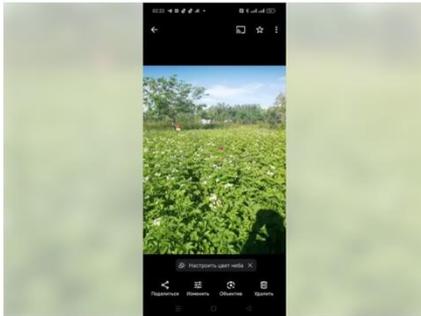
Алтайский край, Павловский р-н, садовое товарищество Нектар [Скрыть карту](#)

avito.ru/altayskiy\_kray\_pavlovsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_4141040445?context=H4siAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFB...

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**300 000 ₽**

30 000 ₽ за сотку

8 932 512-71-84

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо

На Авито с июля 2013

Документы проверены

Эквивалент: -129 кг CO<sub>2</sub>

46 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

#### Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Алтайский край, Павловский р-н, садовое товарищество Заря [Скрыть карту](#)