

## Решение о стоимости имущества должника Демченко Наталья Сергеевна

Земельный участок площадью 1039 м<sup>2</sup> с кадастровый номер 74:12:1503009:130. Адрес по документам: Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Красноармейский, сельское поселение Луговское, поселок Песчаный, микрорайон Уютный, улица Боровая, земельный участок 3. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуального жилищное строительство. Кадастровая стоимость: 116 627.75 руб.

**Начальная цена продажи 113 000**

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

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкингом 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

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

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

$$= -28,54 \%$$

$$\text{Итого } 28,54 \%$$

**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/С СЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества)	ЦЕНА (руб.)	Площадь в сот	ЦЕНА за сот	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/257725870/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/257725870/</a>	150 000	12	12 500	Земельный участок ИЖС 12 сот, адрес: Челябинская область, Красноармейский район, Песчаный поселок, Рябиновая ул
2	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/236698967/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/236698967/</a>	250 000	15	16 667	Земельный участок ИЖС 15 сот, адрес: Челябинская область, Красноармейский район, Песчаный поселок
3	<a href="https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/237349544/">https://chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/237349544/</a>	250 000	15	16 667	Земельный участок ИЖС 15 сот, адрес: Челябинская область, Красноармейский район, Песчаный поселок ул Мира 53
	<b>Средняя цена за 1 сот</b>		<b>15 278</b>		
	<b>Коэффициент на иные условия продажи</b>		<b>0,71</b>		
	<b>Стоимость за 1 сот с учетом коэффициента</b>		<b>10 847,38</b>		
	<b>Начальная цена продажи земельного участка 10,39 сот (с учётом округления)</b>		<b>113 000</b>		

29.09.2024  
А.А. Рыбников

## Объекты-аналоги

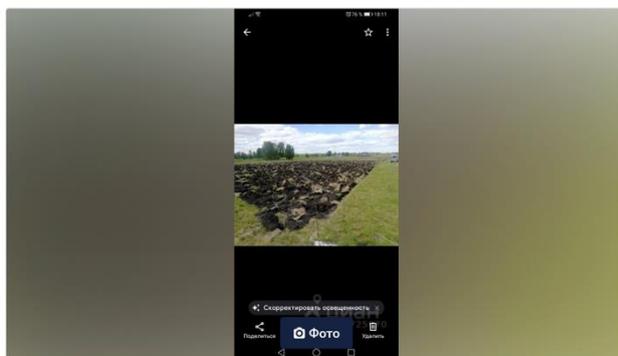
chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/257725870/

Только на Циан

### Продается Участок, 12 сот.

Челябинская область, Красноармейский район, Песчаный поселок, Рабиновая ул. [На карте](#)

Поделиться Скачать Опубликовать Пожаловаться



Площадь участка  
**12 сот.**

Статус участка  
**ИЖС**

150 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500



Цена за сотку \_\_\_\_\_ 12 500 ₽/сот.

Показать телефон

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 73782539

#### Площадка под застройку

Торги на участок под жилищное строительство в г. Миасс Челябинской области, 2,8 га за 281 124 242 р.



chelyabinsk.cian.ru/sale/suburban/237349544/

Только на Циан

### Продается Участок, 15 сот.

Челябинская область, Красноармейский район, Песчаный поселок, ул. Мира, 53 [На карте](#)

Поделиться Скачать Опубликовать Пожаловаться



Площадь участка  
**15 сот.**

Статус участка  
**ИЖС**

250 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500



Цена за сотку \_\_\_\_\_ 16 667 ₽/сот.

Показать телефон

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 55504994

#### Площадка под застройку

Торги на участок под жилищное строительство в г. Миасс Челябинской области, 2,8 га за 281 124 242 р.



## Продается Участок, 15 сот.

Челябинская область, Красноармейский район, Песчаный поселок [На карте](#)

     [Пожаловаться](#)



4 фото

250 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 242 500



Цена за сотку 16 667 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
ID 54930007

### Площадка под застройку

Торги на участок под жилищное строительство в г. Миасс Челябинской области, 2,8 га за 281 124 242 р.

