

**Решение о стоимости имущества должника Чуверов Сергей Валерьевич
А60-25390/2025**

Объект оценки: 1/3 доля в квартире

Тип имущества: Жилая недвижимость (квартира)

Адрес: Свердловская область, г. Краснотурьинск, ул. Мира, д. 48, кв. 37

Кадастровый номер: 66:50:0539004:331

Площадь квартиры: 44,9 м²

Описание: Квартира с косметическим ремонтом, пластиковыми окнами, установленными счетчиками на воду, сейф-дверями. Санузел отдельный. В квартире три собственника.

Доля в праве: 1/3 доля в общей долевой собственности

Состояние прав: без ареста, не в залоге.

Начальная цена продажи 198 000 руб.

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 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

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

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

$= -28,54\%$

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 кв.м	ЦЕНА за кв.м	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://www.avito.ru/krasnoturnsk/kvartiry/2-k_kvartira_452_m_25_et._7510718178	1 500 000	45,2	33 186	Квартира, Свердловская обл., Краснотурьинск, ул. Мира, 48А
2	https://www.avito.ru/krasnoturnsk/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_35_et._7494867056	1 400 000	46,0	30 435	Квартира, адрес: Республика Бурятия, Улан-Удэ, Тобольская ул., 65
3	https://www.avito.ru/krasnoturnsk/kvartiry/2-k_kvartira_481_m_15_et._7258786575	1 400 000	48,1	29 106	Квартира, Свердловская обл., Краснотурьинск, ул. Мира, 48

Расчёт рыночной стоимости

Средняя цена за 1 кв.м:

$$(33\ 186 + 30\ 435 + 29\ 106) \div 3 = 30\ 909 \text{ руб.}$$

Применение коэффициента на иные условия продажи:

$$30\ 909 \times 0,71 = 21\ 945,39 \text{ руб. за 1 кв.м.}$$

Расчёт стоимости комнаты 44,9 м²:

$$21\ 945,39 \times 44,9 = 985\ 348 \text{ руб.}$$

Корректировка на долю (0,6 × 1/3):

При оценке рыночной стоимости 1 кв. м площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1 кв. м в "целом" объекте составляет 40 %

$$985\ 348 \times 0,6 \times 1/3 = 197\ 070 \text{ руб.}$$

Финальный расчёт (с округлением до ближайшей 1 000 вверх)

Итоговая стоимость: **198 000 руб.**

Вывод

1/3 доля в квартире площадью 44,9 кв.м по адресу: г. Краснотурьинск, ул. Мира, д. 48. Итоговая оценочная стоимость: 198 000 рублей. Расчёт основан на средней цене по 3 аналогам, с учётом ликвидности (0,71) и дисконта на долю (0,6).

Приложения:

1. Распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 9 л;
2. Описание имущества от должника на 1 л;
3. Фото имущества должника на 8 л.

Финансовый управляющий

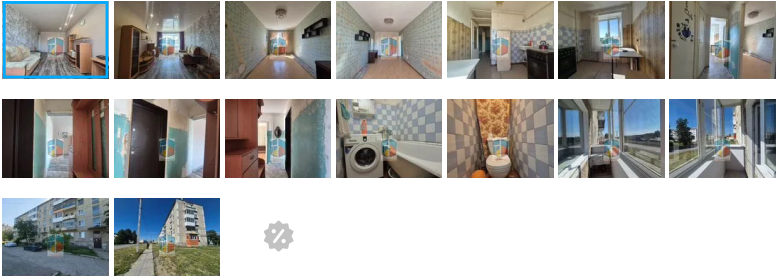


25.07.2025
А.А. Рыбников

Главная Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 2-комнатные

2-к. квартира, 45,2 м², 2/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



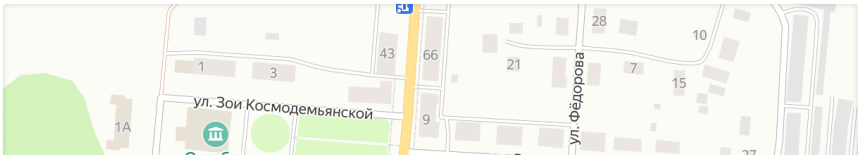
О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 45.2 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 2 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Свердловская обл., Краснотурьинск, ул. Мира, 48А

Скрыть карту



1 500 000 ₽

33 186 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 18 906 ₽/мес.
Посмотреть скидки



8 958 701-88-89

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

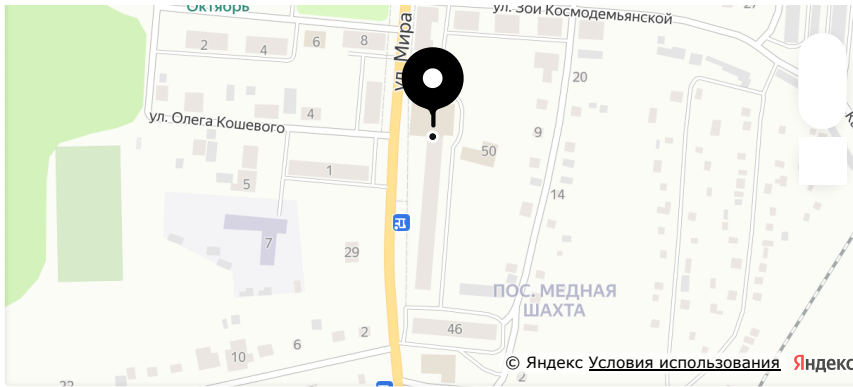
АН ПАРНАС
Агентство



Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Яна Евгеньевна



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [полити](#)
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

Описание

Уютная двухкомнатная квартира.
Район Медная Шахта, 4 км от города.
Квартира в хорошем состоянии.
Сейф-дверь, балкон застеклен, окна пластиковые.
Счетчики установлены
Комфортная планировка: комнаты отдельные.
Квартира светлая, солнечная, с хорошей энергетикой.
Дом блочный, подъезд чистый, соседи порядочные.
Парковка во дворе.
Один собственник! Возможно оформление через ипотеку, а также с использованием материнского капитала.
Хорошо развитая инфраструктура.
В шаговой доступности магазины, школа, детский сад, остановка.
Звоните! Договоримся о просмотре!
ID объекта в нашей базе: 2641

О доме

— Оставьте первый отзыв

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 5

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

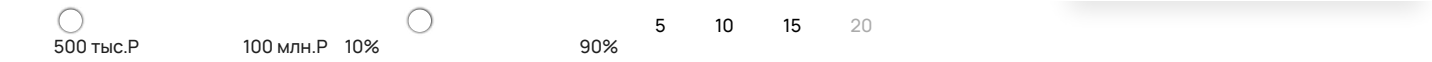
1 500 000 ₽

450 000 ₽

30%

20 лет

Сообщения 29



8 предложений от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
18 906 Р/мес.	21,29%	29 086 Р

−0,5% только на Авито −0,5% для зарплатного клиента



Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

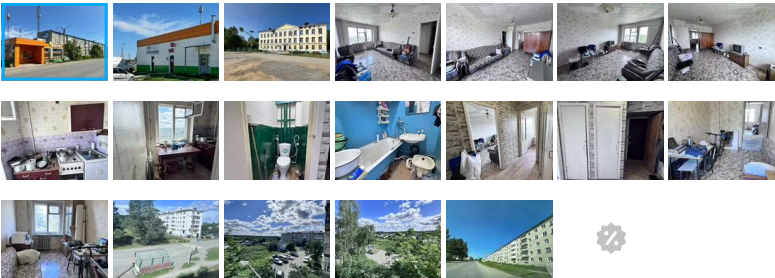
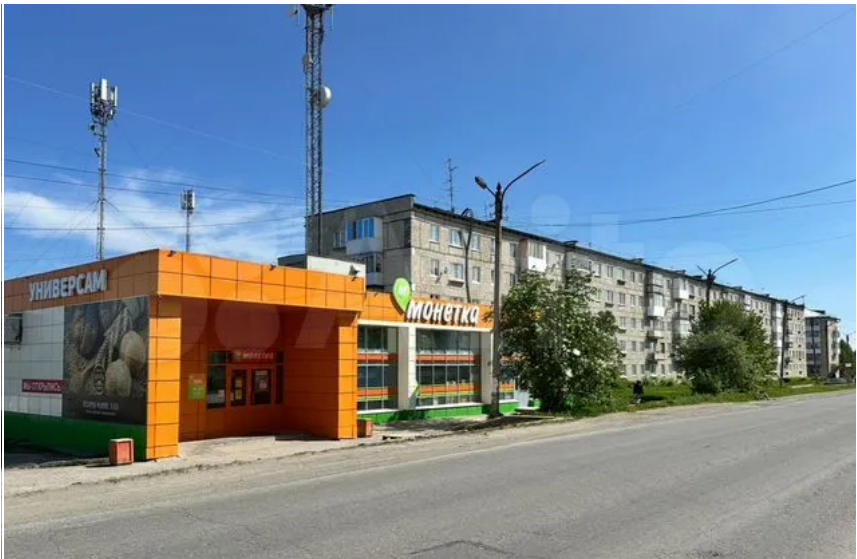
№ 7510718178 · 7 июля в 10:10 · 423 просмотра (+3 сегодня) Пожаловаться

Руставели 14 · Новостройки Санкт-петербурга · Челябинск Новострой... Ещё 17

Главная Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 2-комнатные

2-к. квартира, 46 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 46 м²
Площадь кухни: 7 м²
Этаж: 3 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Окна: на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

1 собственник
Последняя смена собственника 5 апреля 2024
Не найдены ограничения и обременения
Совпадают площадь, адрес и этаж

1 400 000 Р

30 435 Р за м²

История цены

В ипотеку от 17 646 Р/мес.
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее



8 958 479-43-62

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Ривьера" (Градар)

Агентство

На Авито с сентября 2014

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ЧЕЗГАНОВА ТАТЬЯНА-Риэлтор

Реклама:

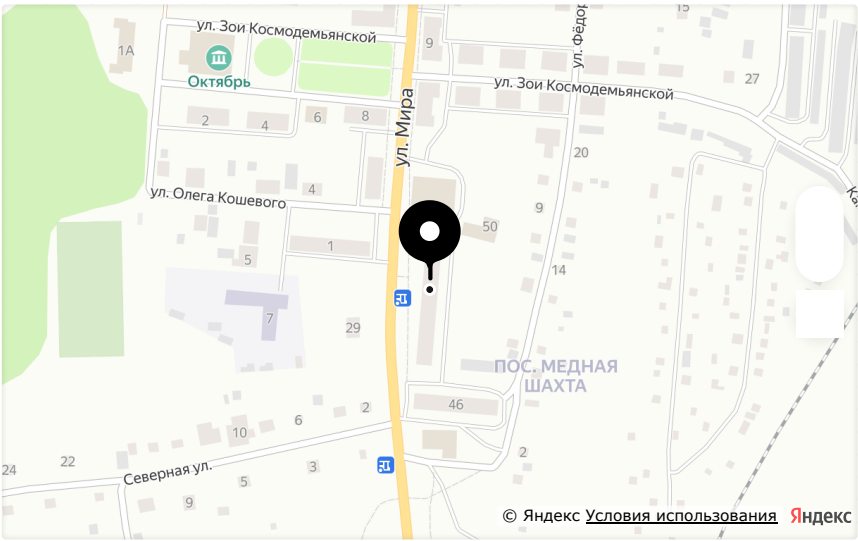


Сообщения 28

Расположение

Свердловская обл., Краснотурьинск, ул. Мира, 48

Скрыть карту



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработываем ваши персональные данные согласно политике. Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

Описание

Продаётся уютная двухкомнатная квартира с изолированными комнатами на третьем этаже панельного дома. Дом газифицирован, что обеспечивает удобство в быту. Из окон открывается вид на улицу, а во дворе есть спортивная площадка и открытая парковка.

Квартира имеет косметический ремонт, отдельный санузел и просторную кухню площадью 7 квадратных метров. Имеется балкон, который станет отличным местом для отдыха.

Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой, рядом находятся магазины и остановки общественного транспорта.

О доме

— Оставьте первый отзыв

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 5

В доме: газ

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

Сообщения 28

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

1 400 000 Р

420 000 Р

30%

20 лет



100 млн.Р 10%



90%

5 10 15 20

7 предложений от банков

Платёж от
17 646 Р/мес.

Ставка от
21,29%

Доход от
27 147 Р



-0,5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения



Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7494867056 · 4 июля в 22:32 · 282 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Руставели 14 · Новостройки Санкт-Петербурга · Челябинск Новострой... Ещё 17

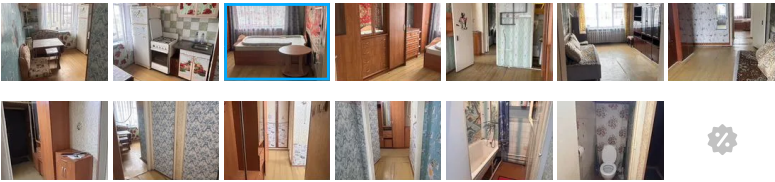
[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Главная Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 2-комнатные

2-к. квартира, 48,1 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 48.1 м²
Площадь кухни: 5 м²
Этаж: 1 из 5
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

2 собственника или больше
Последняя смена собственника 19 февраля 2025
Не найдены ограничения и обременения
Совпадают площадь, адрес и этаж

1 400 000 Р

29 106 Р за м²

История цены

В ипотеку от 17 646 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Закажите бесплатную кредитку
[Подробнее](#)



8 958 490-99-67

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Кристина

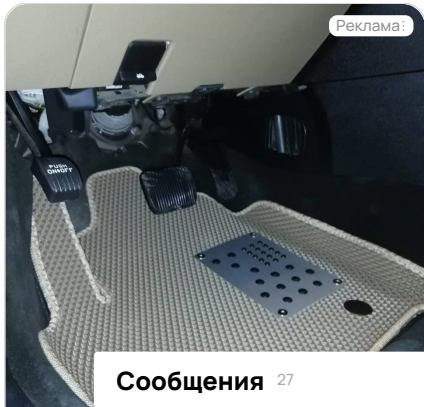
Частное лицо

На Авито с февраля 2014

Документы проверены

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



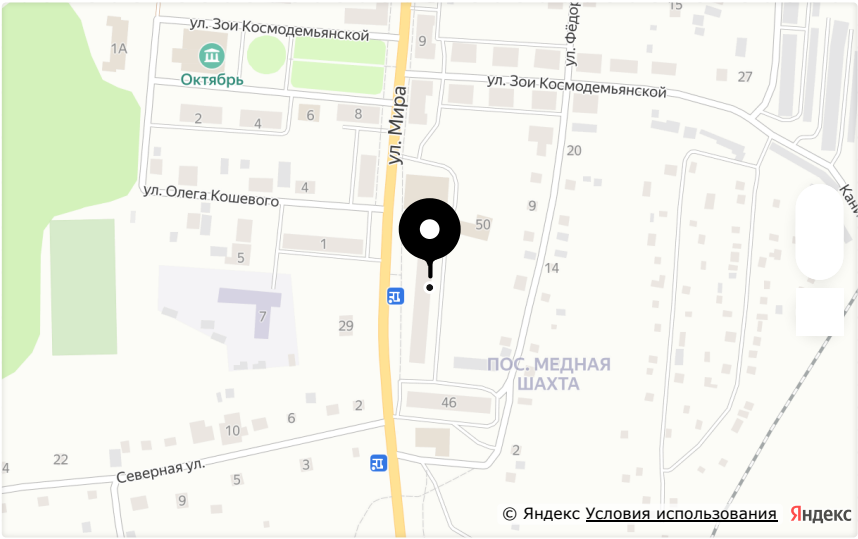
Реклама:

Сообщения 27

Расположение

Свердловская обл., Краснотурьинск, ул. Мира, 48

Скрыть карту



Коврики EVA от производителя!

Узнайте цену за 1 минуту

[Подробнее](#)

Реклама:

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Расскажем подробности

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [полити](#)
Сервис реализован совместно с ООО «АКС».

Описание

Срочно. Продам квартиру в центральном доме М.Шахты. Теплая, отдельные комнаты, отдельный сан.узел. 2 кладовые. Косметический ремонт. Газ, горячая вода. Садик, магазины, остановка, дом культуры, парк, почта все в шаговой доступности. Звоните, пишите. Обсудим условия. Остается холодильник, столы, стенка. Обмен на однокомнатную в городе с вашей доплатой. Собственники я и сын, разрешение от опеки получено. Документы готовы для продажи. Торг.

О доме

Тип дома: панельный

В доме: газ

Этажей в доме: 5

Двор: детская площадка

Пассажирский лифт: нет

Парковка: открытая во дворе

Грузовой лифт: нет

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

Сообщения 27

1 400 000 Р

420 000 Р

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

10%

90%

5

10

15

20

7 предложений от банков

Платёж от

17 646 Р/мес.

Ставка от

21,29%

Доход от

27 147 Р

-0,5% для зарплатного клиента



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7258786575 · 27 июня в 10:53 · 918 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Руставели 14 · Новостройки Санкт-петербурга · Челябинск Новострой... Ещё 17

Описание доли в квартире для продажи

2х комн. кв. 44,9 кв.м, находится в 6 км от города, вся инфраструктура рядом, 3 собственника.

Дом панельный, 1 этаж, санузел отдельный, окна пластиковые, счетчики на воду, сейф двери, косметический ремонт.

Оба собственника кроме должника прописаны и проживают в указанном объекте, должник проживает в ипотечной квартире.















