Решение о стоимости имущества должника

Филиппов Сергей Геннадьевич

1/4 доли
Вид имущества: Жилой дом, дача
Тип собственности: Личное
Площадь: 29.70 кв.м
Кад. номер: 61:15:0140301:570
Место нахождения: 347862, Ростовская обл, Каменский р-н, хутор Кочетовка, ул Мира, д 22а

Вид имущества: Земельный участок
Тип собственности: Личное
Площадь: 1000 кв.м
Кад. номер: 61:15:0140301:71
Начальная цена продажи, 55 000 руб.

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкингк 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%= «-» 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).

Расчет земельного участка

Наименование параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
наименование/объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение:	Ростовская область, Каменский район, Старая Станица хутор	Ростовская область, Каменский район, Уляшкинское с/пос, Верхние Грачики хутор	Ростовская область, Каменский район, Красновка хутор, Мичуринец садовое товарищество
цена продажи/предложения на продажу, руб.	600 000	1 200 000	160 000
площадь объекта оценки	2200	3000	600
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	272,73	400,00	266,67
срок экспозиции	4-6 месяцев	4-6 месяцев	4-6 месяцев
включает ли цена ндс (да/нет)	нет	нет	нет
источник информации	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/264687331/?mlSearchSessionGuid=2d2fb314d8602a8ef103f4dd3f3a5f05&context=4.7bZ2EDw-mUc.HAVpAzOlRGcE0lupBKmxf8MbH94TixwFiP2CmRESQ3SMEuR8z-toxi9WaCXEmYJVTatRN43WKREEnYvyl4	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/291418333/?mlSearchSessionGuid=2d2fb314d8602a8ef103f4dd3f3a5f05&context=4.ieTQuvt2hps.jlXeSm2nFZjFk_miL8KE565ZvgQ7Zwl6ZtR-aT2-2U-MPRRqd9E9xrvFzgSqlcBienhDXYauvLp3EUKxES8	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/284280768/?mlSearchSessionGuid=2d2fb314d8602a8ef103f4dd3f3a5f05&context=4.f96D71ruunY.BaW441Yzass-wp2oBYULLV_rSDgj3MmjRsXMxcg-u6e_aJYzzhWGwC9FfiHLP7pasGqE_pYIHd30zFwN0vl

скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7
стоимость с учетом скидки на торг %	246,27	361,20	240,80
средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	282,76		

Расчет дома

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена продажи/предложения на продажу, руб.		500 000	1 200 000	950 000
Площадь объекта оценки, кв.м	29,7	44,0	54,3	41,9
Источник информации:		https://rostov.cian.ru/sale/suburban/328320717/?mlSearchSessionGuid=ac9835dcf4234edab5712c9b4c33a362&context=4.B_72H9QpCLY.S4yeBUnhQ9k__fUc-UThXkCovhcbcn39kwPEqW7a4m6JOi5A-mTvs92-FuT4PCfevkmSIkxqe9jliYhIOB0	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/304555157/?mlSearchSessionGuid=ac9835dcf4234edab5712c9b4c33a362&context=4.KOKY_hK8Qf8.XV_1zq1lCIHWGT4qbKpxoI7HLoYVtnTFVOzmsEE5adrEb2FZY1w2S0rOoi4faBDoimNqJEpFKsIAFQSfeUA	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/263722341/?mlSearchSessionGuid=ac9835dcf4234edab5712c9b4c33a362&context=4.RR5br619Inw.62bL6zMZ0TjoWUoEn8d6y4-BCoq-iQd52TpbXtIXZvIRTBS-7pWUIBhqHHqr68E1swa59Zv9M9zvropIbQE
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, расчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.		282,76	282,76	282,76
Площадь, кв.м.	1 000	1 000	1 080	400
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб.		282 758	305 378	113 103
Цена продажи/предложения на продажу без учета стоимости земельного участка, руб.		217 242	894 622	836 897
Стоимость 1 кв. м. улучшений, руб.		4 937	16 476	19 974
Корректировка на торг, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Стоимость после корректировки, руб. 1 кв.м.		4 345	14 498	17 577
Местоположение	Ростовская обл, Каменский р-н, хутор Кочетовка, ул Мира, д 22а	БРостовская область, Каменский район, Малая Каменка хутор	Ростовская область, Каменский район, Глубокий пгт, пер. Карла Маркса, 63	Ростовская область, Каменский район, Глубокий пгт, ул. Ленина, 79
Корректировка		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		4 345	14 498	17 577

Площадь, кв.м.	29,7	35,1	45,0	57,0
Корректировка		1,40%	3,51%	5,56%
Стоимость после корректировки		4 406	15 007	18 554
Физическое состояние	не удовлетворительное	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	-35%	-35%
Стоимость после корректировки		4 406	9 755	12 060
Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки (ККО)	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки		4 406	9 755	12 060
Итоговая корректировка		-10,6%	-43,5%	-41,4%
Абсолютная величина валовой корректировки	116%	13,4%	50,5%	52,6%
Вес аналога	2,00	0,88	0,57	0,55
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,44	0,28	0,27
Расчетная стоимость , руб./1 кв.м	8 020,25			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	240 000			
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	0			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	240 000			
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	280 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (п. 12_п.13)	520 000			

Итоговая таблица

Наименование объекта оценки	**Площадь, кв.м**	**Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.**	**Коэффициент удельного веса**	**Рыночная стоимость , округлено, руб.**	**Коэффициент на долевую собственность (при оценке рыночной стоимости 1 сотки площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1**	**Коэффициент на иные условия продажи**	**Начальная цена продажи 1/4 доли после округления, руб.**

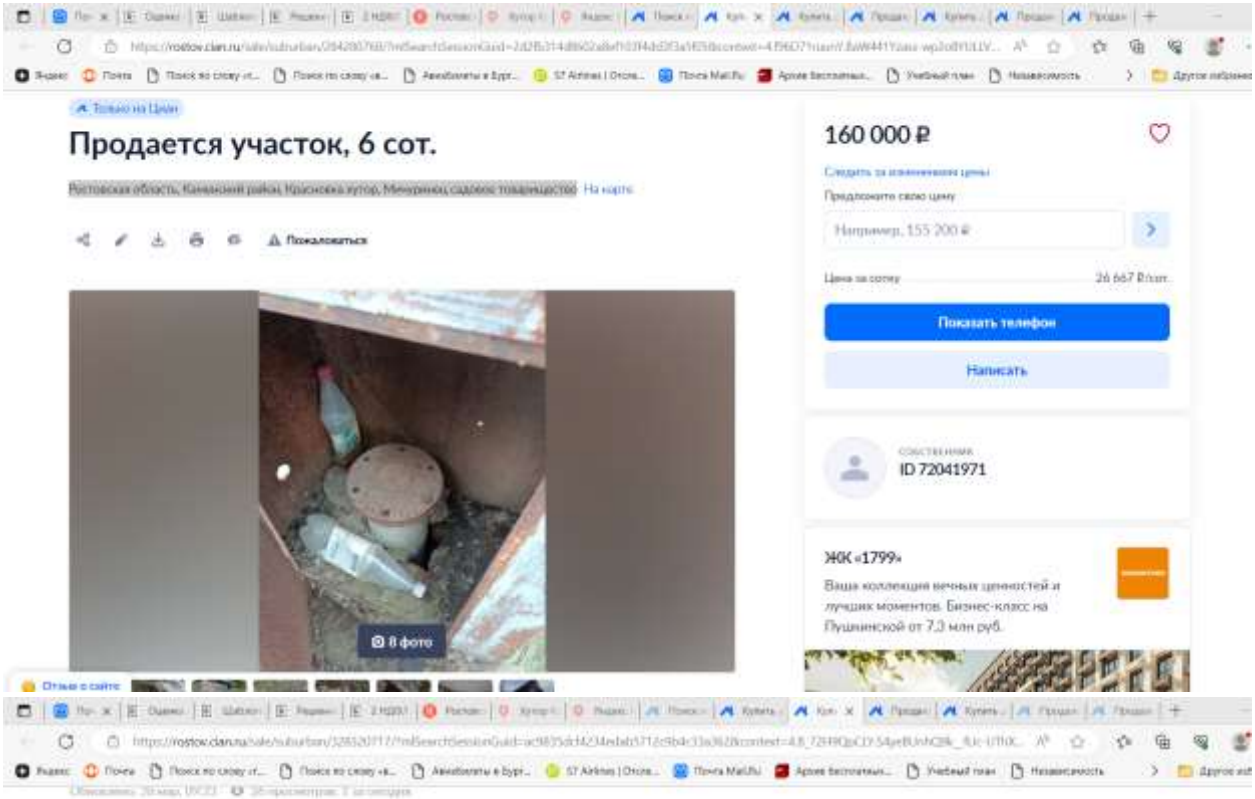
					сотки в "целом" объекте составляет 40 %)		
Жилой дом. Назначение: жилое.	29,70	240 000	1,00	240 000	0,6	0,71	25 560
Земельный участок	1000	280 000	1,00	280 000	0,6	0,71	29 820
Здание с земельным участком		**520 000**		**520 000**			**55 000**

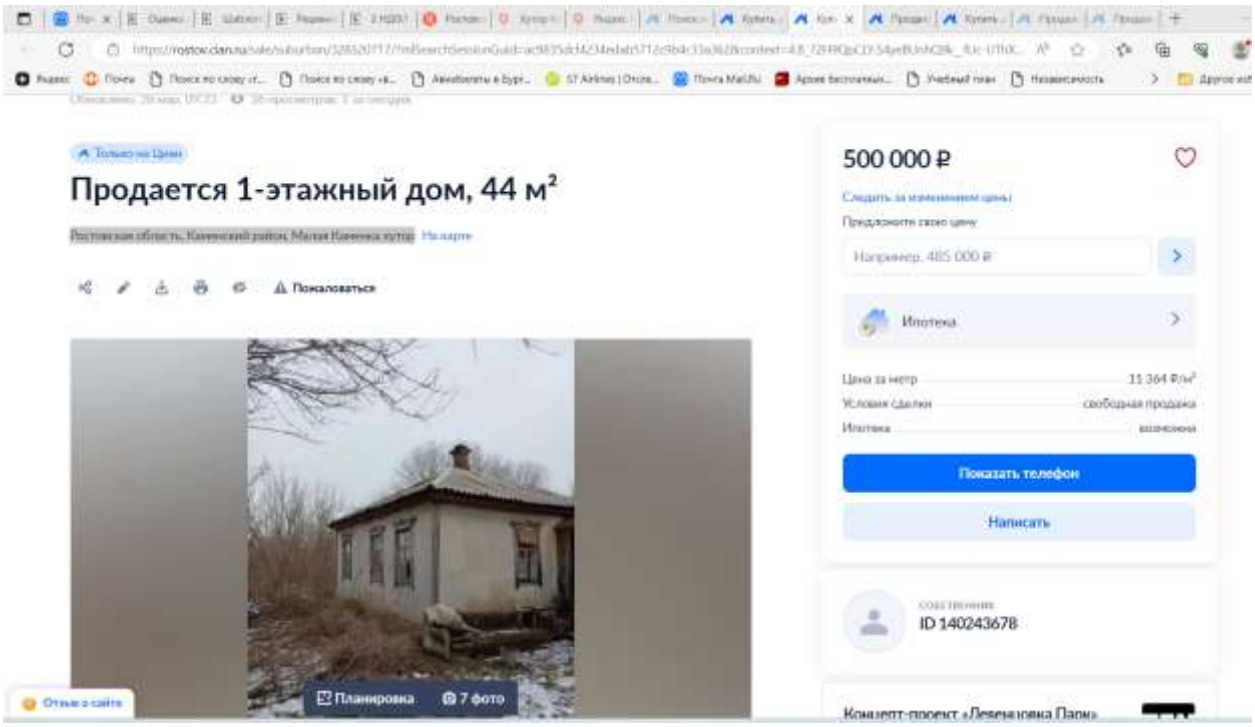
Приложения:
распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 3 л.

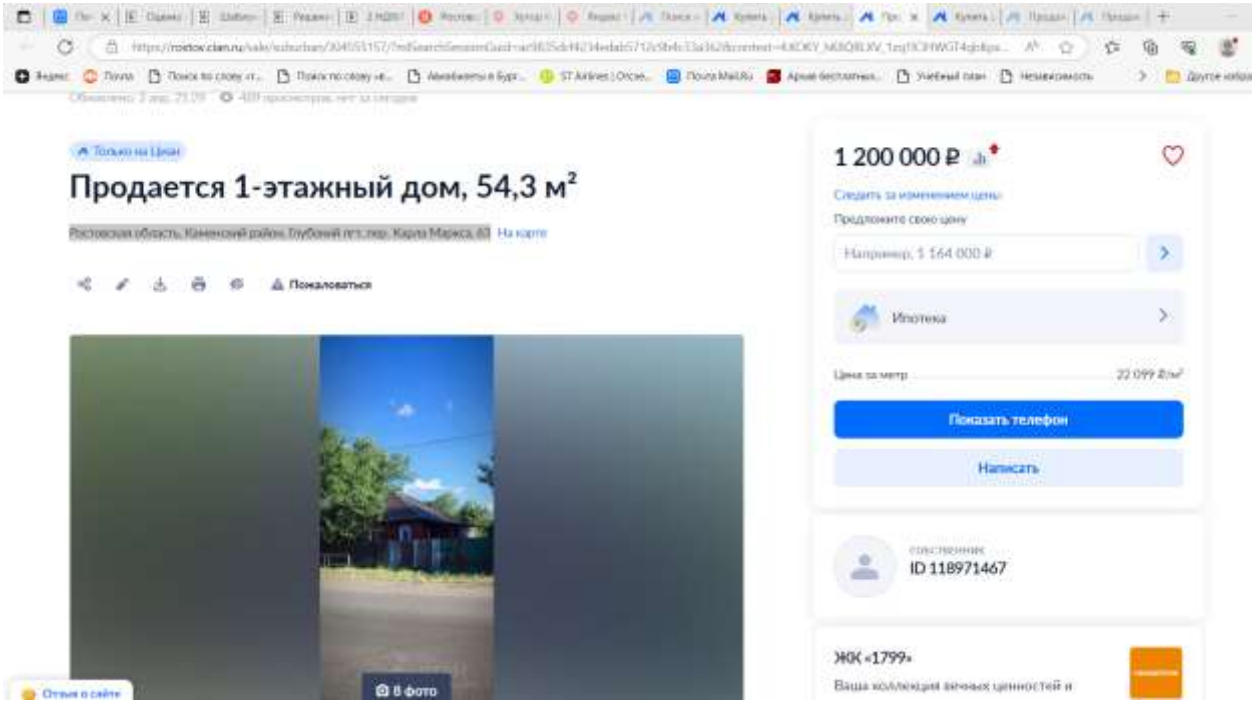
20.04.2026

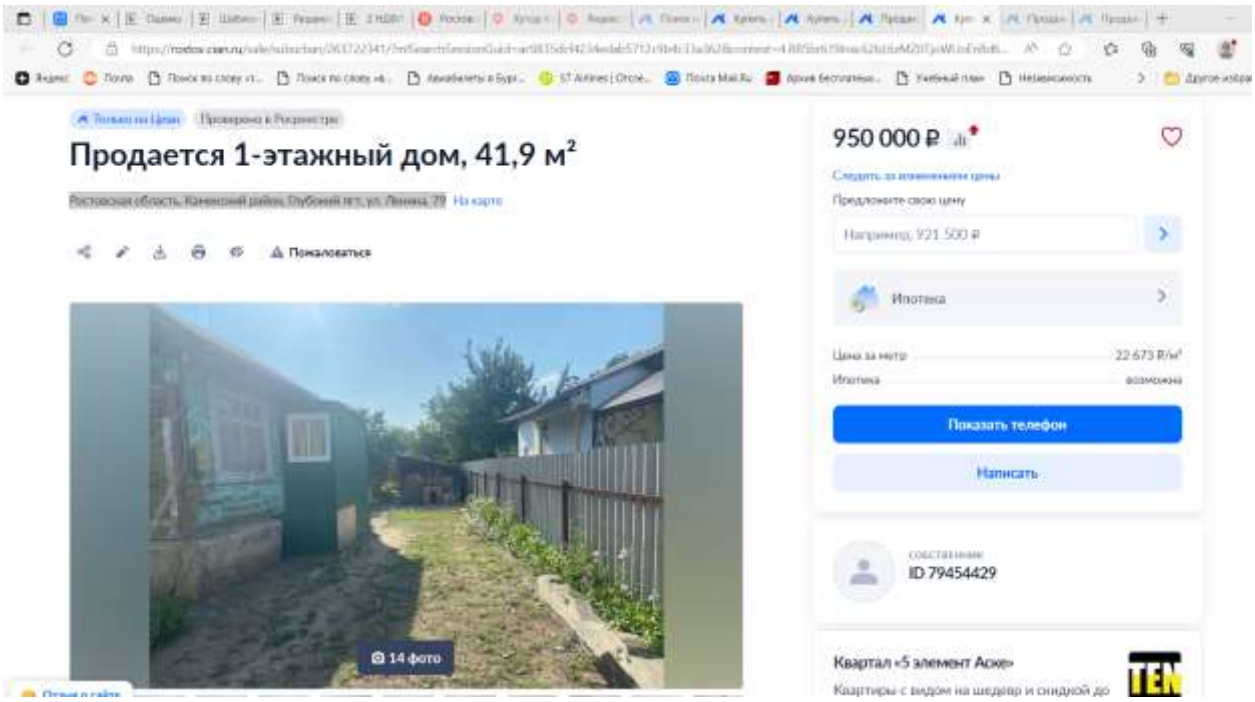


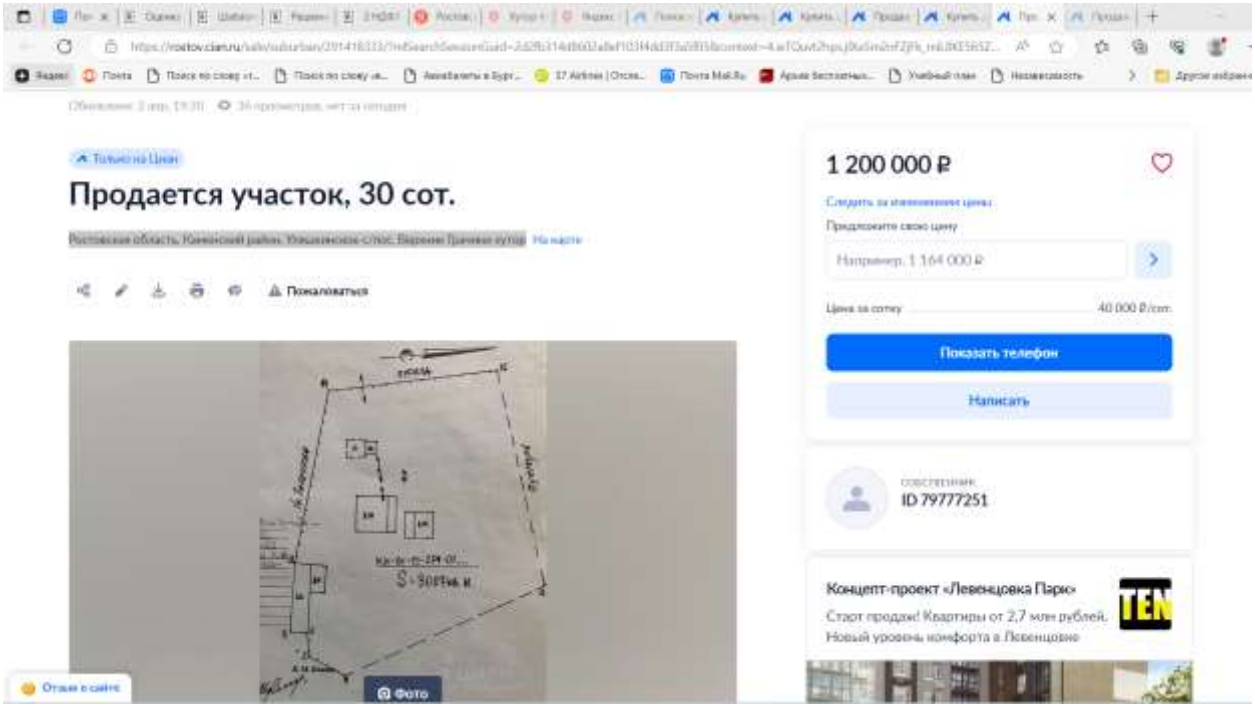
Финансовый управляющий А.В. Шахов

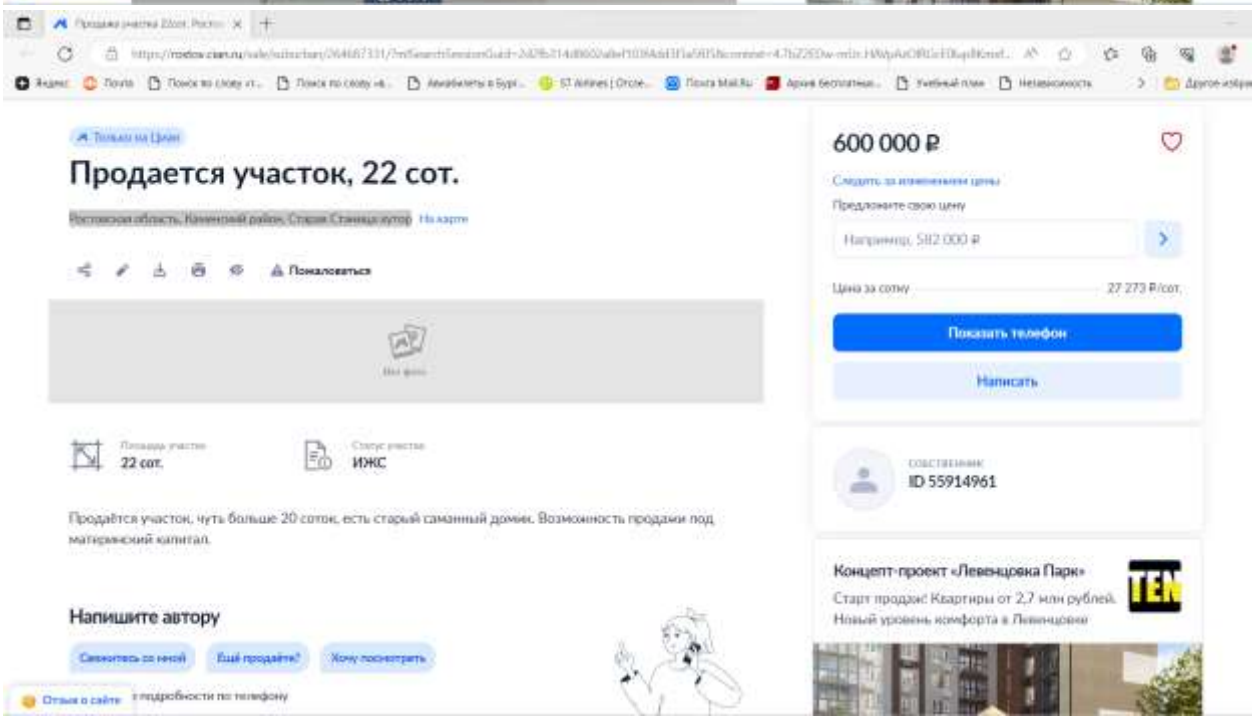

Только на Циан
Продается участок, 6 сот.
Ростовская область, Каменский район, Красноярка хутор, Мичуринец садовое товарищество
На карте
Пожаловаться
8 фото
160 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 155 200 ₽
Цена за сотку
26 667 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
ID 72041971
ЖК «1799»
Ваша коллекция вечных ценностей и лучших моментов. Бизнес-класс на Пушкинской от 7,3 млн руб.
Отзыв о сайте


Только на Циан
Продается 1-этажный дом, 44 м²
Ростовская область, Каменский район, Малая Каменка хутор
На карте
Пожаловаться
Планировка
7 фото
500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 485 000 ₽
Ипотека
Цена за метр
11 364 ₽/м²
Условия сделки
свободная продажа
Ипотека
возможна
Показать телефон
Написать
ID 140243678
Отзыв о сайте


Только на Циан
Продается 1-этажный дом, 54,3 м²
Ростовская область, Каменский район, Глубокий пгт, пер. Карла Маркса, 83 На карте
Пожаловаться
8 фото
1 200 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 164 000 ₽
Ипотека
Цена за метр 22 099 ₽/м²
Показать телефон
Написать
собственник
ID 118971467
ЖК «1799»
Ваша коллекция вечных ценностей и


Только на Циан
Проверено в Росреестре
Продается 1-этажный дом, 41,9 м²
Ростовская область, Каменский район, Глубокий пгт, ул. Ленина, 79 На карте
Пожаловаться
14 фото
950 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 921 500 ₽
Ипотека
Цена за метр 22 673 ₽/м²
Ипотека возможна
Показать телефон
Написать
собственник
ID 79454429
Квартал «5 элемент Аскер»
Квартиры с видом на шедевр и скидкой до


Только на Циан
Продается участок, 30 сот.
Ростовская область, Каменский район, Упшинское с/пос, Верхне-Грачики хутор
На карте
Пожаловаться
1 200 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 164 000 ₽
Цена за сотку
40 000 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
собственник
ID 79777251
Концепт-проект «Левенцовка Парк»
Старт продаж! Квартиры от 2,7 млн рублей.
Новый уровень комфорта в Левенцовке
Отзыв о сайте
Фото


Только на Циан
Продается участок, 22 сот.
Ростовская область, Каменский район, Старая Станица хутор
На карте
Пожаловаться
600 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 582 000 ₽
Цена за сотку
27 273 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
Площадь участка
22 сот.
Статус участка
ИЖС
собственник
ID 55914961
Продаётся участок, чуть больше 20 соток, есть старый саманный домик. Возможность продажи под материнский капитал.
Концепт-проект «Левенцовка Парк»
Старт продаж! Квартиры от 2,7 млн рублей.
Новый уровень комфорта в Левенцовке
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Ещё продаёте?
Хочу посмотреть
Отзыв о сайте
подробности по телефону