Решение о стоимости имущества **Кузьменковой Анастасии Александровны**

Лот №1: Земельный участок, площадью 7499 +/- 61кв.м, расположенный по адресу Чувашская Республика-Чувашия, Моргаушский р-н, с/п Ильинское с кадастровым номером 21:17:020601:355.
Начальная цена: 1 700 450 рублей

Лот №2: Земельный участок, площадью 600 +/- 9 кв.м, расположенный по адресу Российская Федерация, Калининградская область, муниципальный округ Гурьевский, поселок Яблоневка, улица Знаменская, земельный участок 20 с кадастровым номером 39:03:080916:608.
Начальная цена: 236 430 рублей

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).
Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкинг 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)

Таблица с аналогами по лоту №1

	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества от 11.08.2026)	**ЦЕНА** сотка./руб.	**ХАРАКТЕРИСТИКА**
1	https://cheboksary.cian.ru/sale/suburban/243248370/?context=4.rGRP4TM7zdI.eW2OaSSdLQG0RQk39pnH76M7qAClmt-OWEX8mEKR9nXbaJK_wG0Sjb836S3F_I2b8egJ6iU4YNH_9w&mlSearchSessionGuid=0e7383e6953b6828736015db40f37cef	25 000	Адрес: Чувашская респ., Моргаушский район, Ильинское с/пос, Магазейная деревня, ул. Колхозная Площадь 40 соток Цена 1 000 000 руб.
2	https://cheboksary.cian.ru/sale/suburban/249359609/?context=4.1mhCvk-vtg8.ckGEhQKOh6B2QGXCz_tFoKzUmWXISYihVQAB5Sq7O9TutjNgnCj5G1tnNnOcodw2brCQlQekSCcN3Q&mlSearchSessionGuid=0e7383e6953b6828736015db40f37cef	36 363	Адрес: Чувашская респ., Моргаушский район, Ильинское с/пос, Чураккасы деревня Площадь 11 соток Цена 400 000 руб.
3	https://cheboksary.cian.ru/sale/suburban/228078613/?context=4.yxl8Dc2XHrs.WyWBbcuukY0L1-BsWd86g40FkUz8NB0Z449_mbSYdAVI81nlKjJXGhGs-ukFjsFvm26ruyh3zalloQ&mlSearchSessionGuid=0e7383e6953b6828736015db40f37cef	34 565	Адрес: Чувашская респ., Моргаушский район, Ильинское с/пос, Васильевка выселки(ок) Площадь 23 сотки Цена 795 000 руб.
	Средняя цена за сотку	**31 976**	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта (74,9 соток**)**	**2 395 002**	
	Коэффициент на иные условия продажи	**0,71**	
	Начальная цена продажи объекта-лот №1 (с учетом округления)	**1 700 450**	

Таблица с аналогами по лоту №2

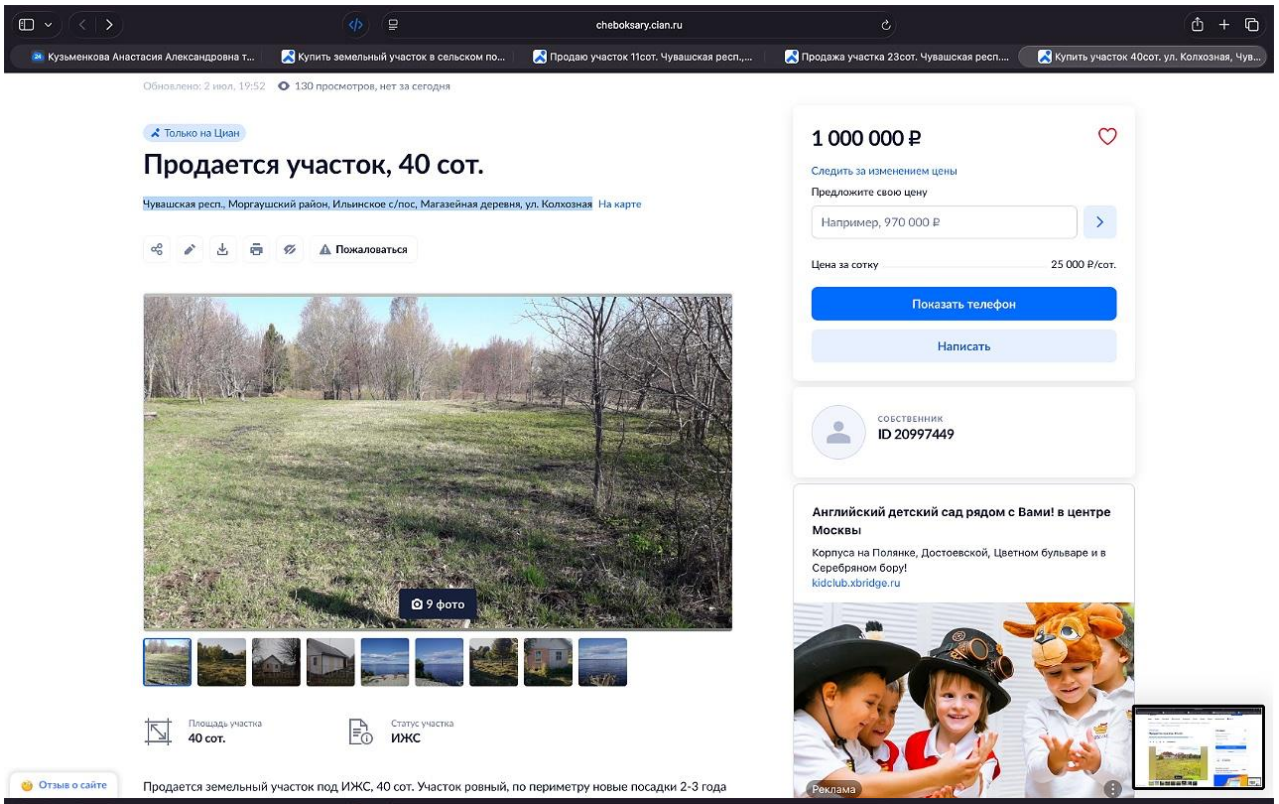
	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества от 11.08.2026)	**ЦЕНА** сотка./руб.	**ХАРАКТЕРИСТИКА**
1	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_3282078220?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJh	49 833	Адрес: Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Яблоневка, Знаменский пер. Площадь 6 соток Цена 299 000 руб.

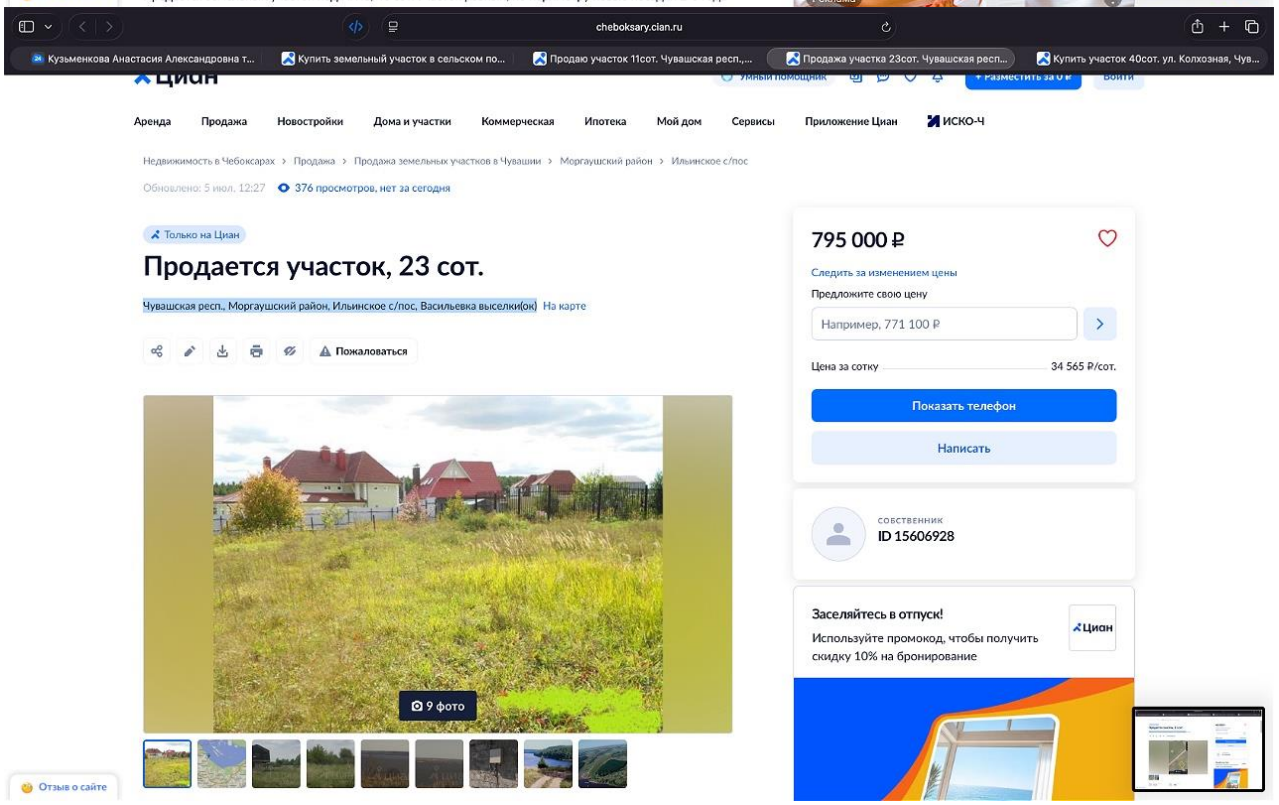
	SG9iVHhTa3BHWTdCT0QwIjt9I1b33D8AAAA		
2	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_4510403966?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSG9iVHhTa3BHWTdCT0QwIjt9I1b33D8AAAA	50 000	Адрес: Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Яблоневка, Гусевская ул. Площадь 7 соток Цена 350 000 руб.
3	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_8128395672?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSG9iVHhTa3BHWTdCT0QwIjt9I1b33D8AAAA	66 667	Адрес: Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Яблоневка, Знаменская ул. Площадь 6 соток Цена 400 000 руб.
	Средняя цена за сотку	**55 500**	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта (6 соток**)**	**333 000**	
	Коэффициент на иные условия продажи	**0,71**	
	Начальная цена продажи объекта-лот №2 (с учетом округления)	**236 430**	

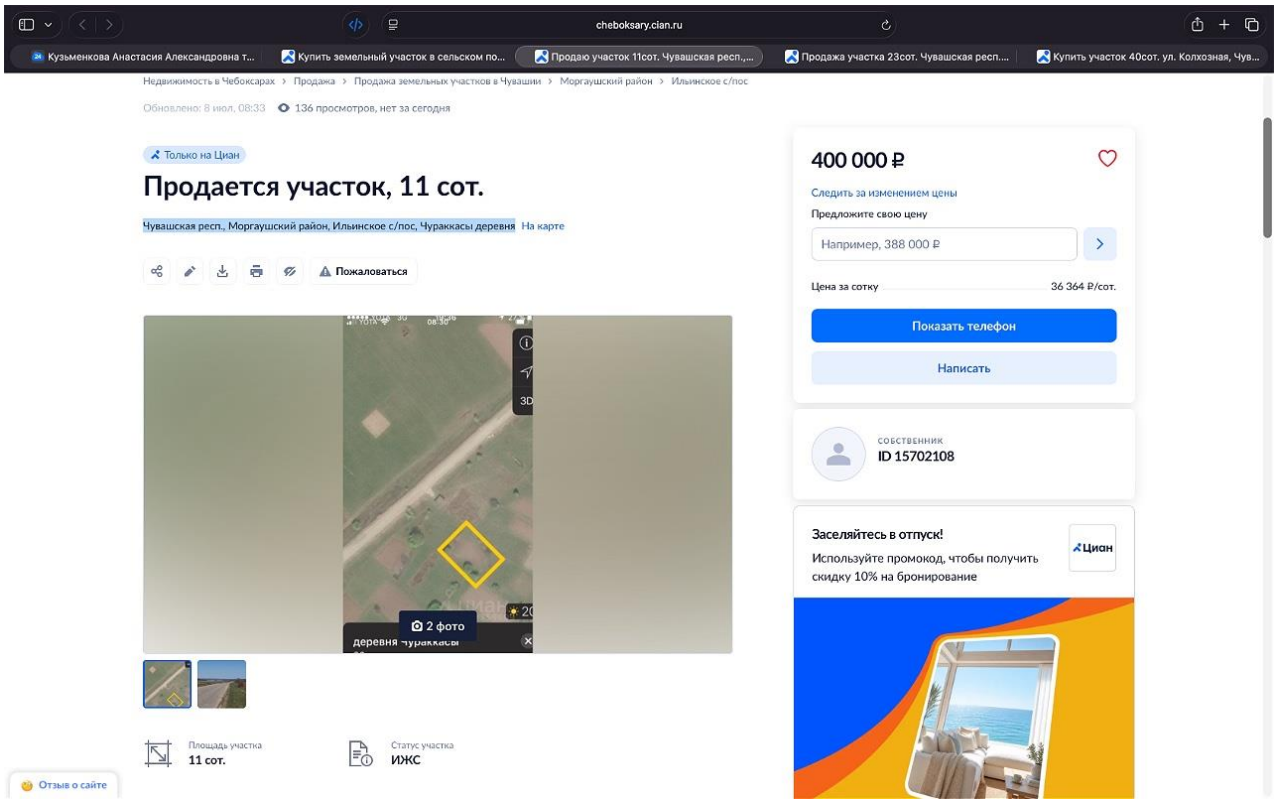


11.08.2026 г.
А.А. Лисичкин

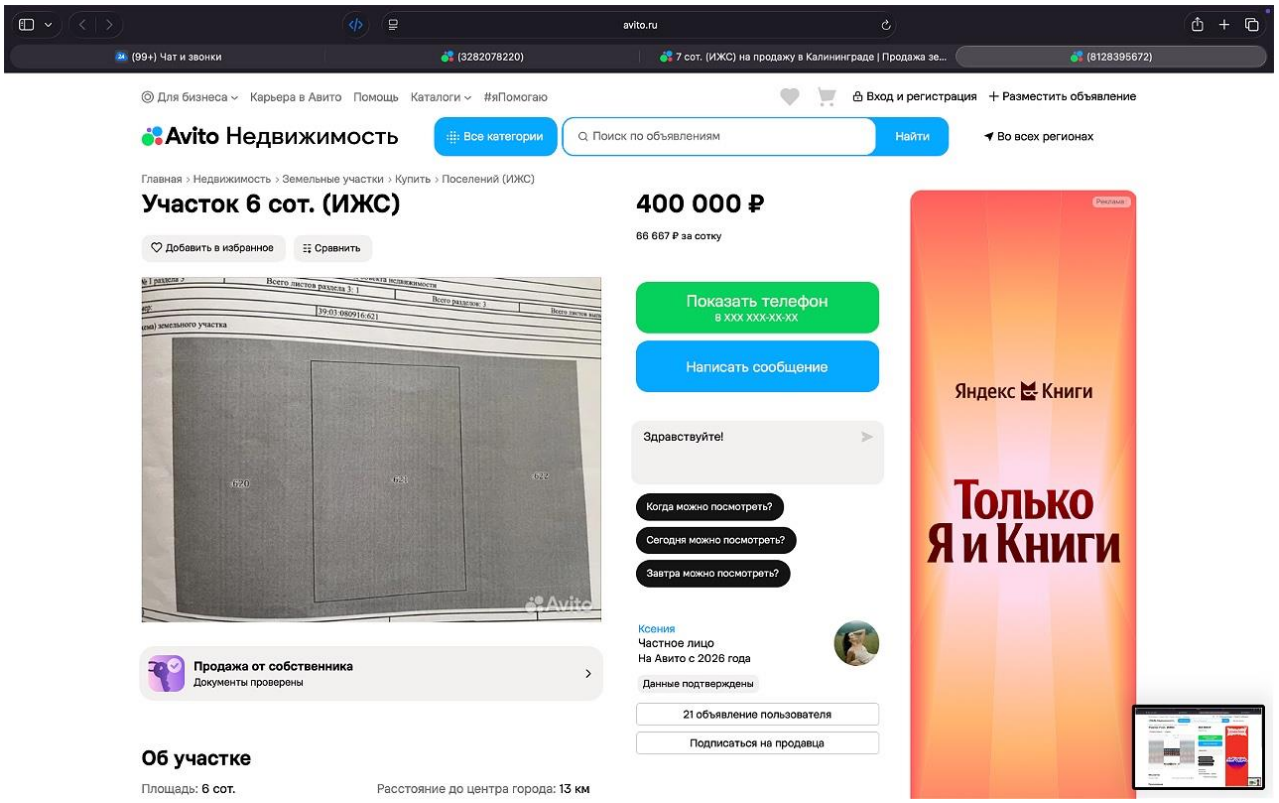
Объекты-аналоги лота №1

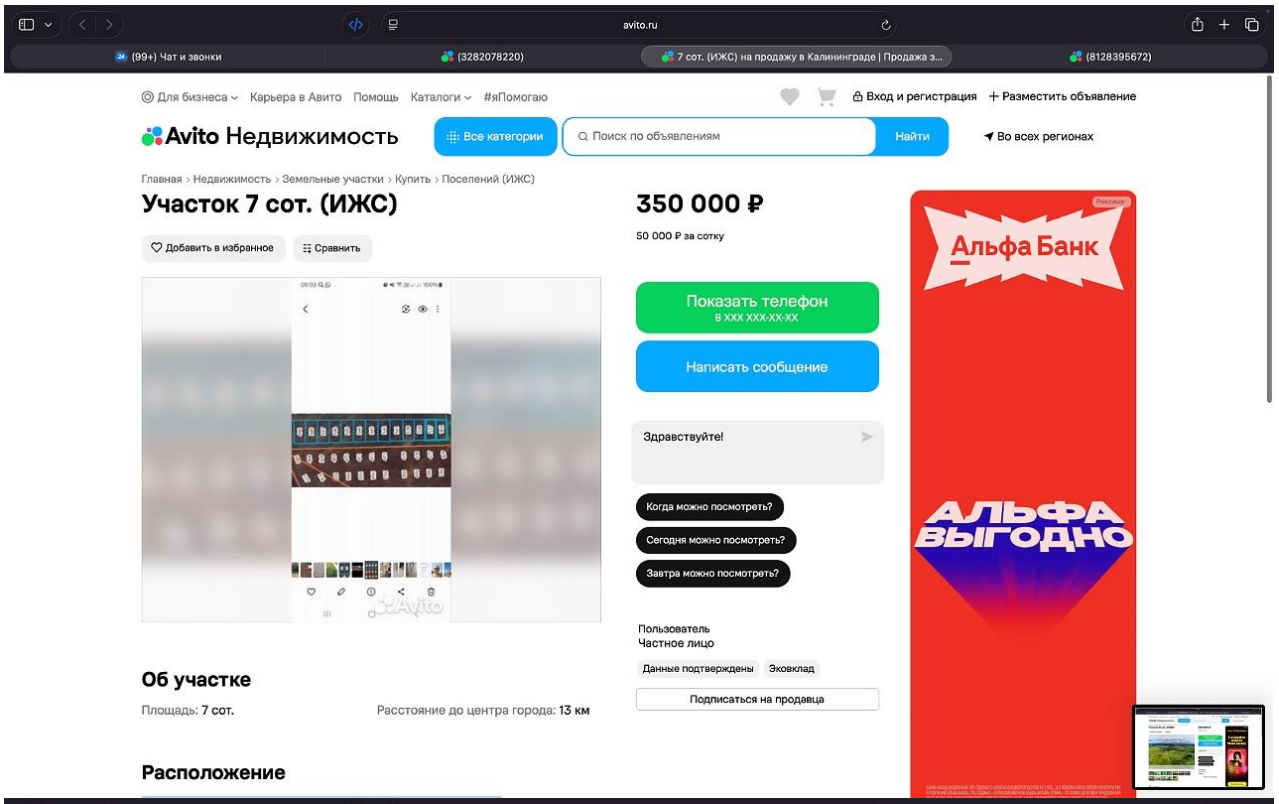


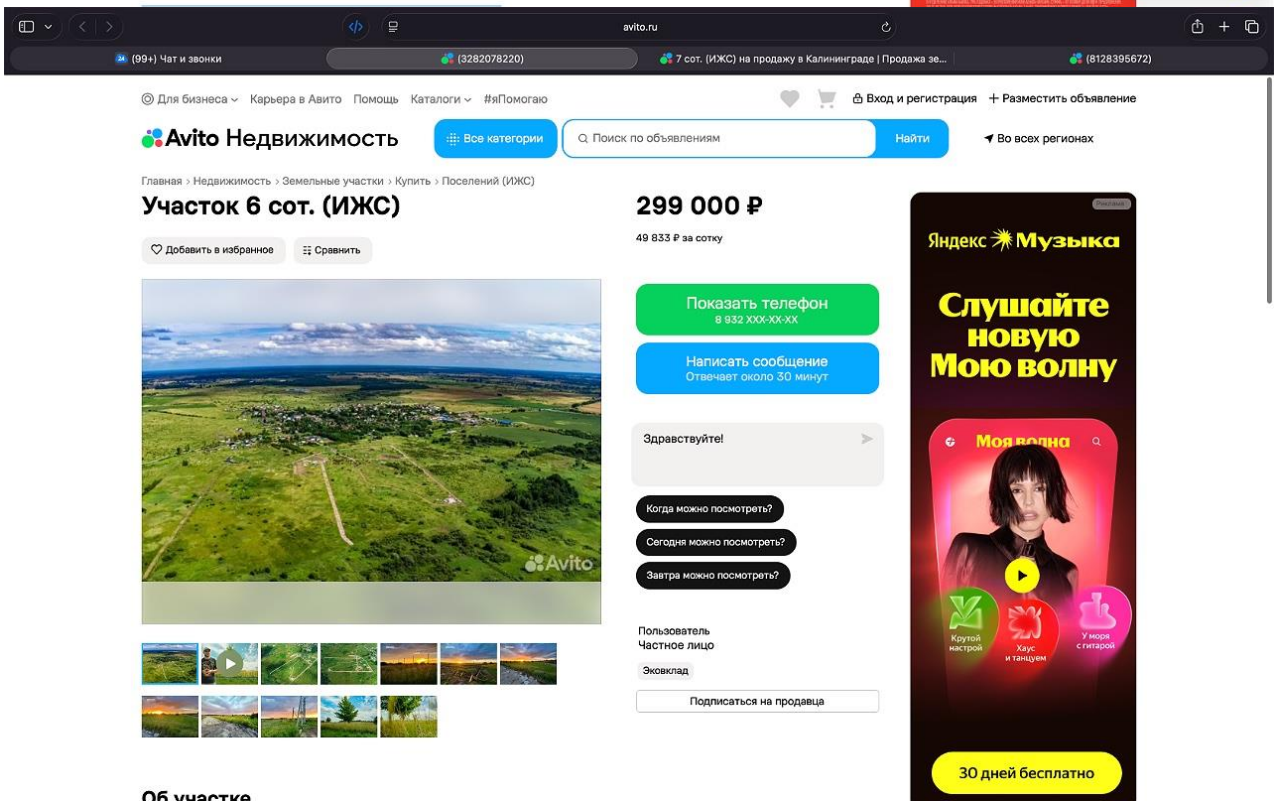




Объекты-аналоги лота №2




avito.ru
(99+) Чат и звонки
(3282078220)
7 сот. (ИЖС) на продажу в Калининграде | Продажа з...
(8128395672)
Для бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
#яПомогаю
Вход и регистрация
Разместить объявление
Avito Недвижимость
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Во всех регионах
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Поселений (ИЖС)
Участок 7 сот. (ИЖС)
Добавить в избранное
Сравнить
350 000 ₽
50 000 ₽ за сотку
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Данные подтверждены
Эковклад
Подписаться на продавца
Альфа Банк
АЛЬФА ВЫГОДНО
Об участке
Площадь: 7 сот.
Расстояние до центра города: 13 км
Расположение


avito.ru
(99+) Чат и звонки
(3282078220)
7 сот. (ИЖС) на продажу в Калининграде | Продажа зе...
(8128395672)
Для бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
#яПомогаю
Вход и регистрация
Разместить объявление
Avito Недвижимость
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Во всех регионах
Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Поселений (ИЖС)
Участок 6 сот. (ИЖС)
Добавить в избранное
Сравнить
299 000 ₽
49 833 ₽ за сотку
Показать телефон
8 932 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Эковклад
Подписаться на продавца
Яндекс Музыка
Слушайте новую Мою волну
Моя волна
Крутой настрой
Хаус и танцуем
У моря с гитарой
30 дней бесплатно
Об участке