

Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Чекалов Игорь Евгеньевич

Дата рождения 21.01.1970

Место рождения город Копейск Челябинская обл.

ИНН 745006614410

СНИЛС 161-316-828 46

Адрес регистрации 454031 город Челябинск, улица Шоссе Metallургов, дом 20, квартира 5
А76-17487/2023

доля 1/6

Вид имущества: Жилой дом, дача

Тип собственности: Личное

Площадь: 52,4 кв.м

Кад. номер: 74:10:0205004:94 на зем.участке Кадастровый номер 74:10:0205002:64

Место нахождения: Челябинская обл., Катав-Ивановский район, село Первуха, ул. Карла Маркса, д. 1б

Описание: Полусгоревший дом и участок заросший травой. 20 лет не использовали.

Начальная цена продажи, 25 000 руб.

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

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

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

$0,6920 * -63,45\% = \llcorner\rightarrow 43,9074\%$

$= -28,54\%$

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).

Согласно данным Росреестра жилой дом находится в полуразрушенном состоянии, сохранился фундамент, площадь по наружному обмеру - 52,4 кв.м. В связи с отсутствием фотоматериалов, Оценщиком принято решение дом признать ветхим (под снос).

Корректировка на снос ветхих строений

Корректировка вносится на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,98	0,93

Оценщиком принято решение о применении корректировки по среднему значения интервала – 0,93

Расчет стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) (дома с земельным участком)

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества на дату оценки)	ЦЕНА, руб.	Площадь, кв. м.	Стоимость за кв. м., руб.	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://www.avito.ru/yuryuzan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_7380828357?context=H4sIAAAAAA...AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJSFF4bEF4VnFFRm5vcjNzIjt9nBK5aT8AAAA	280 000	1 000,00	280	Земельный участок под ИЖС Наличие ветхих строений - нет Адрес - Челябинская обл., Катав-Ивановский муниципальный округ, д. Первуха, Полевая ул., 13
2	https://www.avito.ru/yuryuzan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_7497132893?context=H4sIAAAAAA...AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJSFF4bEF4VnFFRm5vcjNzIjt9nBK5aT8AAAA	320 000	1 000,00	320	Земельный участок под ИЖС Наличие ветхих строений - нет Адрес - Челябинская обл., Катав-Ивановский муниципальный округ, д. Первуха, Полевая ул., 17
Средняя стоимость за кв. м.				300	
Коэффициент на иные условия продажи				0,71	
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 сотки в "целом" объекте составляет 40 %)				0,60	
Коэффициент на снос ветхих строений				0,93	
Стоимость за 1 кв. м. ЕОН с учетом коэффициентов, руб.				119	
Средняя стоимость ЕОН с учетом применения коэффициентов, руб. (с учётом округления)				147 000	
Начальная цена продажи 1/6 доли (с учётом округления)				25 000	

Приложения:

распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на _1_ л.

29.09.2025

Финансовый управляющий



А.А. Рыбников

Объекты-аналоги



Все категории

Поиск по объявлениям

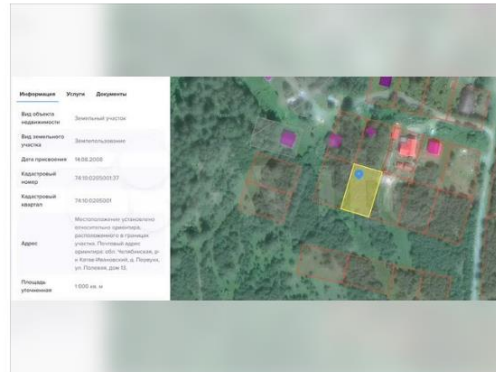
Найти

Челябинск, направление, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



280 000 ₽

28 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КРИСМАН строительство домов

Агентство

На Авито с 2024

Реквизиты проверены | яПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анастасия

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Челябинская обл., Катав-Ивановский муниципальный округ, д. Первуха, Полевая ул., 13

Скрыть карту ^



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Челябинск, направление, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



320 000 ₽

32 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Freeway

5.0 ★★★★★ 8 отзывов

Агентство

На Авито с 2020

Реквизиты проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Челябинская обл., Катав-Ивановский муниципальный округ, д. Первуха, Полевая ул., 17

Скрыть карту ^