

## Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Буракова Екатерина Алексеевна  
Другие ФИО Смолина  
Дата рождения 17.08.1986  
Место рождения гор. Устинов  
ИНН 183508146312  
СНИЛС 101-608-345 05  
Адрес регистрации 426021, г Ижевск, ул Зеленая, д 45

Дом

Вид имущества: Дом

Тип собственности: Совместнонажитое

Площадь: 15.00 кв.м

Кад. номер: Отсутствует

Место нахождения: 427012, Удмуртская Респ, Завьяловский р-н, тер. СНТ Бытовик, д 1уч, кв 142.

Земельный участок

Вид имущества: Земельный участок

Тип собственности: Совместнонажитое

Площадь: 600.00 кв.м

Кад. номер: 18:08:010011:53

Место нахождения: 427012, Удмуртская Респ, Завьяловский р-н, тер. СНТ Бытовик, д 1уч, кв 142, Телефон для осмотра - +79120122265

**Начальная цена продажи, 880 000,00 руб.**

### **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

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

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

$= -28,54\%$

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).**

Расчет земельного участка

Наименование параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
наименование/объект	<a href="#">земельный участок</a>	<a href="#">земельный участок</a>	<a href="#">земельный участок</a>
местоположение:	Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Подшивалово, ул. Сабурова, 54	Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Подшивалово, ул. Сабурова	Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Старый Бор, Ключевая ул., 10
цена продажи/предложения на продажу, руб.	490 000	500 000	700 000
площадь объекта оценки	1320	1320	1000
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	371,21	378,79	700,00
срок экспозиции	4-6 месяцев	4-6 месяцев	4-6 месяцев
включает ли цена НДС (да/нет)	нет	нет	нет

источник информации	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot.izhs.7697300716?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot.izhs.7697300716?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot.izhs.4178020635?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_sot.izhs.4178020635?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs.7203103040?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/izhevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs.7203103040?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7
стоимость с учетом скидки на торг %	335,20	342,05	632,10
средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	436,45		
площадь земельного участка кв.м.	600,00		
стоимость земельного участка, руб	260 000		

### Расчет дома

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3
Цена продажи/предложения на продажу, руб.		8 000 000	5 600 000	14 500 000
Площадь объекта оценки, кв.м	15,0	75,0	37,3	200,0
Источник информации:		<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_8_sot.7772114692?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_8_sot.7772114692?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_373_m_na_uchastke_100_sot.3964566768?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_373_m_na_uchastke_100_sot.3964566768?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_25_sot.7813210840?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/izhevsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_25_sot.7813210840?context=H4slAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, рассчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.		436,45	436,45	436,45
Площадь, кв.м.	600	800	10 000	2 500
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб.		349 160	4 364 500	1 091 125
Цена продажи/предложения на продажу без учета стоимости земельного участка, руб.		7 650 840	1 235 500	13 408 875
Стоимость 1 кв. м. улучшений, руб.		102 011	33 123	67 044
Корректировка на торг, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Стоимость после корректировки, руб. 1 кв.м.		89 770	29 149	58 999
Местоположение	427012, Удмуртская Респ, Завьяловский р-н, тер. СНТ Бытовик, д 1уч, кв 142	Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Сепыч, Ореховая ул.	Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, муниципальное образование Подшиваловское	Удмуртская Республика, Завьяловский р-н, д. Каравай-Норья
Корректировка		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		89 770	29 149	58 999
Площадь, кв.м.	15,0	35,1	45,0	57,0

Корректировка		7,31%	9,55%	11,72%
Стоимость после корректировки		96 333	31 931	65 912
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		96 333	31 931	65 912
Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки (ККО)	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки		96 333	31 931	65 912
Итоговая корректировка		-4,7%	-2,5%	-0,3%
Абсолютная величина валовой корректировки	65%	19,3%	21,5%	23,7%
Вес аналога	2,00	0,70	0,67	0,63
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,35	0,33	0,32
Расчетная стоимость, руб./1 кв.м	65 252,88			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	980 000			
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	0			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	980 000			
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	260 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (п. 12_п.13)	1 240 000			


### Итоговая

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент удельного веса	Рыночная стоимость, округлено, руб.	Коэффициент на иные условия продажи	Начальная цена продажи после округления, руб.
Жилой дом. Назначение: жилое.	15,00	980 000	1,00	980 000	0,71	695 800
Земельный участок	600	260 000	1,00	260 000	0,71	184 600
Здание с земельным участком		<b>1 240 000</b>		<b>1 240 000</b>		<b>880 000</b>

### Приложения:

распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 3 л.

06.03.2026



Финансовый управляющий

А.А. Рыбников



### Дом 200 м<sup>2</sup> на участке 25 сот.

14 500 000 Р



72900 кв.м.  
Вместимость от 100 до 150 человек  
Посмотреть фото

- Позвонить через Avito
- Написать сообщение
- Расчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Буду ли я доволен?
- Сколько можно сэкономить?
- Защита от мошенников?



Дебетовая Альфа-Карта  
Бонус 1000 Р для новых клиентов Альфа-Карты



### Участок 13,2 сот. (ИЖС)

490 000 Р



- Показать телефон
- Написать сообщение

Здравствуйте!

- Буду ли я доволен?
- Сколько можно сэкономить?
- Защита от мошенников?



Дебетовая Альфа-Карта  
Бонус 1000 Р для новых клиентов Альфа-Карты



Сообщения

