

## Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Красота Олег Валерьевич

Другие ФИО

Дата рождения 12.08.1979

Место рождения г. КУЙБЫШЕВ

ИНН 631919896824

СНИЛС 179-127-116 82

Адрес регистрации 443009, г Самара, ул Победы, д 104, кв 86

доля 1/2

Вид имущества: Земельный участок

Тип собственности: Личное

Площадь: 600,00 кв.м

Кад. номер: 63:26:2203012:4967

Место нахождения: Самарская обл, р-н Красноярский, СДТ «Зеленая Роща», завода «Прогресс», улица 23, участок 6.

Есть садовые постройки. Имеется домик, находящийся в ветхом состоянии, не пригодном для проживания.

**Начальная цена продажи, 87 330,00 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 удастся 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 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:	Самарская область, Красноярский район, Новосемейкино городское поселение, Зеленая Роща СНТ, ул. 46-я Рощинская, 25	Самарская область, Красноярский район, Новосемейкино городское поселение, Зеленая Роща СНТ, ул. 10-я Рощинская, 49	Самарская область, Волжский район, Смышляевка городское поселение, Элита СНТ
цена продажи/предложения на продажу, руб.	350 000	550 000	350 000
площадь объекта оценки	600	600	600
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	583,33	916,67	583,33
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://samara.cian.ru/sale/suburban/309151847/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/309151847/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/313794075/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/313794075/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/298636947/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/298636947/</a>
телефон продавца	8-985-671-60-65	8-989-490-93-62	8-967-408-41-96
скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7

стоимость с учетом скидки на торг %	526,75	827,75	526,75
средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	627,08		
площадь земельного участка кв.м.	651,00		
стоимость земельного участка, руб	410 000		
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		
Начальная цена продажи 1/2 доли после округления, руб.	87 330		

Приложения:

распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 2 л.

21.12.2025

Финансовый управляющий



А.А. Рыбников

https://samara.cian.ru/sale/suburban/309151847/

Недвижимость в Самаре > Продажа > Продажа земельных участков в Самарской области > Красноярский район > Новосемейкино городское поселение > Зеленая Роща СНТ > улица 46-я Роцинская

Обновлено: 26 ноя, 12:12 > 284 просмотра, нет за сегодня, 153 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

## Продается участок, 6 сот.

Самарская область, Красноярский район, Новосемейкино городское поселение, Зеленая Роща СНТ, ул. 46-я Роцинская, 25 [На карте](#)

Нет фото

Площадь участка **6 сот.** Статус участка **Садоводство**

Участок прямоугольной формы, подведена вода, электричество тоже есть на массиве (легко подвести, з/угод видеонаблюдения, рядом с постом охраны. ответственные и дружелюбные соседи.

**350 000 ₽**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 339 500 ₽

Цена за сотку 58 333 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК ID 123798393

**циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

https://samara.cian.ru/sale/suburban/313794075/

Продается участок, 6 сот.

Самарская область, Красноярский район, Новосемейкино городское поселение, Зеленая Роща СНТ, ул. 10-я Роцинская, 49 [На карте](#)

11 фото

**550 000 ₽**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 533 500 ₽

Цена за сотку 91 667 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК ID 97383308

**циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 20,7%

Только на Циан

# Продается участок, 6 сот.

Самарская область, Волжский район, Смышляевка городское поселение, Элита СНТ [На карте](#)

Поделиться Скачать Избранное Пожаловаться



350 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 339 500 ₽

Цена за сотку \_\_\_\_\_ 58 333 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК  
ID 113351629

**циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
[Ставки от 20,7%](#)