

Решение о стоимости имущества должника

Бутылина Татьяна Николаевна
А10-1619/2025

Земельный участок

Вид имущества: Земельный участок

Тип собственности: Совместнонажитое

Площадь: 808,00 кв.м

Кад. номер: 03:08:320107:6924

Место нахождения: Республика Бурятия, р-н Иволгинский, с Гурульба

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Кадастровая стоимость: 160 783,92 руб.

Описание:

Участок не огороженный

Начальная цена продажи 168 000 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 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/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества)	ЦЕНА (руб.)	Площадь в сот	ЦЕНА за сот с учетом корректировок и на площадь	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7534527937?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRWUNmRlQ1aG40OHNZcFpNIjt9-FP2RD8AAAA	270 000	8	33 750	Земельный участок, адрес: Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение Гурульбинское
2	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7520374791?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhaUFyZlVIN1hyS0dQbTV1Ijt9FC793T8AAAA	260 000	8	32 500	Земельный участок, адрес: Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение Гурульбинское, с. Гурульба
3	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_7378018059?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGOHFlWhQQjRnSINiSjRV1Ijt9aq34ej8AAAA	260 000	12	21 666	Земельный участок, адрес: Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение Гурульбинское, с. Гурульба

Расчёт рыночной стоимости

Средняя цена за 1 сотку:

$(33\ 750 + 32\ 500 + 21\ 666) \div 3 = 29\ 305,33$ руб.

Расчёт стоимости оцениваемого участка (8,08 сотки):

$29\ 305,33 \times 8,08 = 236\ 787,06$ руб.

Корректировка цены на ликвидность:

$236\ 787,06 \times 0,71 = 168\ 118,81$ руб.

Финальный расчёт

(с округлением до ближайшей 1 000 вниз)

Итоговая стоимость: **168 000 руб.**

Вывод:

На основании анализа трёх актуальных аналогов, средней цены за 1 сот., после применения коэффициента на условия продажи, участок оцениваемой площадью 8,08 соток, с учетом округления получил итоговую стоимость 168 000 руб.

Приложения:

1. Распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 6 л;
2. Фото и описание имущества должника на 2 л.

Финансовый управляющий



12.08.2025

А.А. Рыбников



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Улан-Удэ, район

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

270 000 ₽

33 750 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ▣ Добавить заметку

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

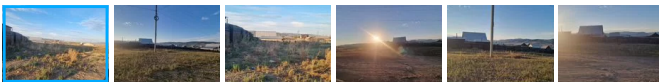
Когда можно посмотреть?

[Людмила](#)

Частное лицо

На Авито с сентября 2023

Подписаться на продавца



Об участке

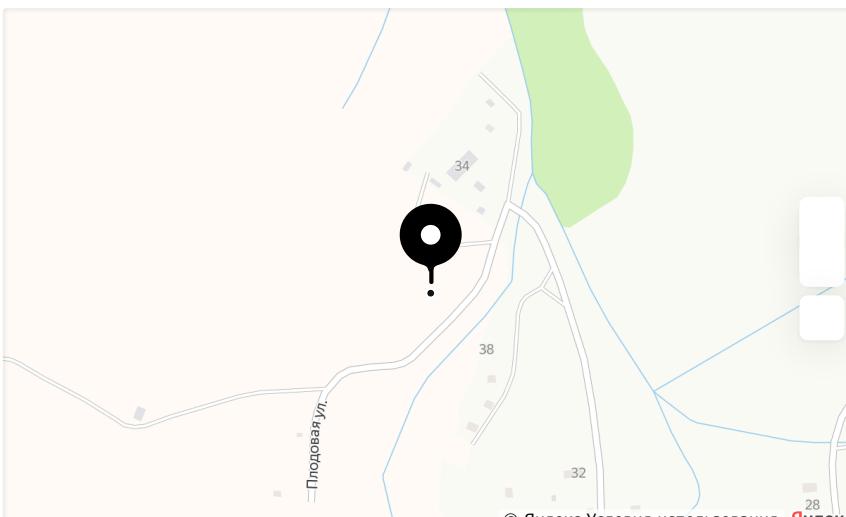
Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение
Гурульбинское

[Скрыть карту](#)



Сообщения 83

Описание

Хороший участок в непотопляемой части Гурульбы. Имеется небольшой уклон, на фото он почти не виден. Близко находятся автобусная остановка, магазин "Пятёрочка", школа, сад и амбулатория. Реальным покупателям небольшой торг уместен

№ 7534527937 · 3 августа в 15:54 · 128 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Улан-Удэ, район

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

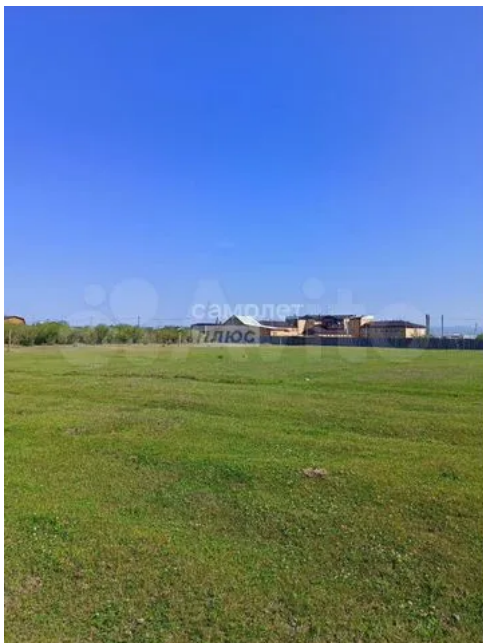
260 000 ₽

32 500 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 968 211-94-49

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет плюс на Элеваторе
Агентство



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дарима



Об участке

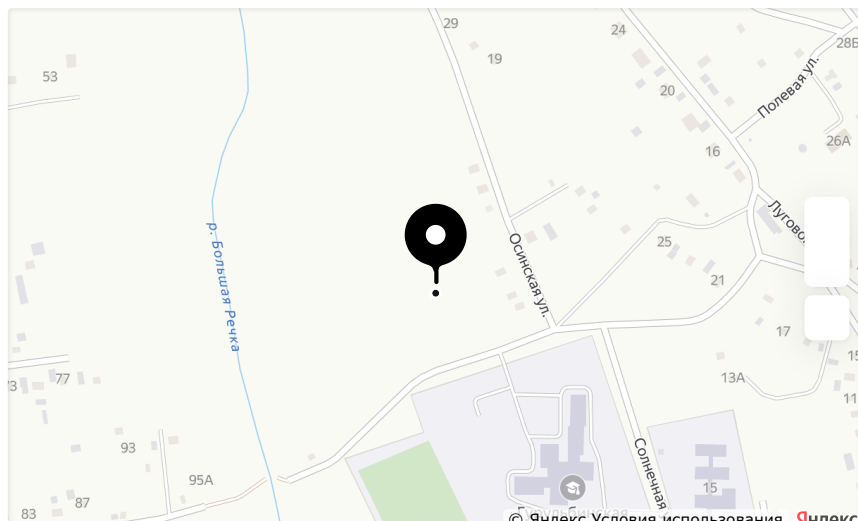
Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение
Гурульбинское, с. Гурульба

Скрыть карту



Сообщения 84

Описание

Арт. 109577802

В продаже участка с. Гурульба, переулок Радужный. Участки ИЖС, ровные.

В шаговой доступности новая школа и детский сад, 5 минут ходьбы.

Линия электропередач проходит рядом, до воды 10 метров бурить.

Кадастровый номер :

03:08:060115:359- 12сот-290т.р

03:08:060115:421- 8сот-260т.р

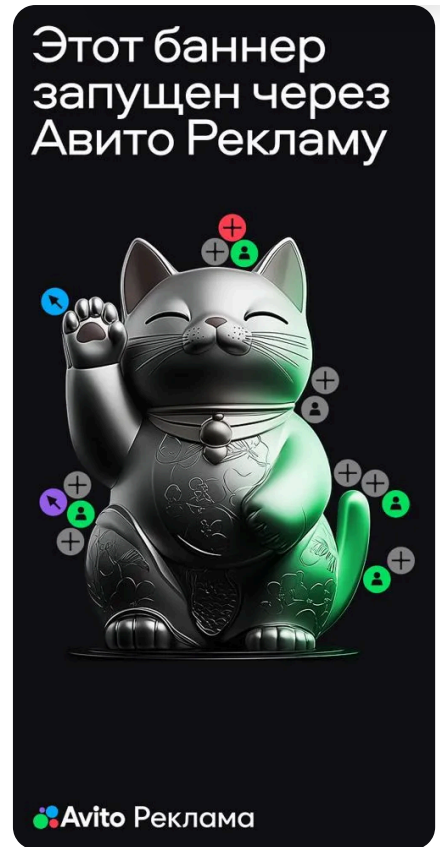
03:08:060115:420- 8сот-260т.р

03:08:060115:419- 8сот-260т.р

Звоните, организуем быстрый показ.

№ 7520374791 · 22 июля в 09:56 · 93 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Улан-Удэ, район

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

260 000 ₽

21 667 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ▣ Добавить заметку

8 985 702-00-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с марта 2022

Документы проверены Эковклад: -702 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

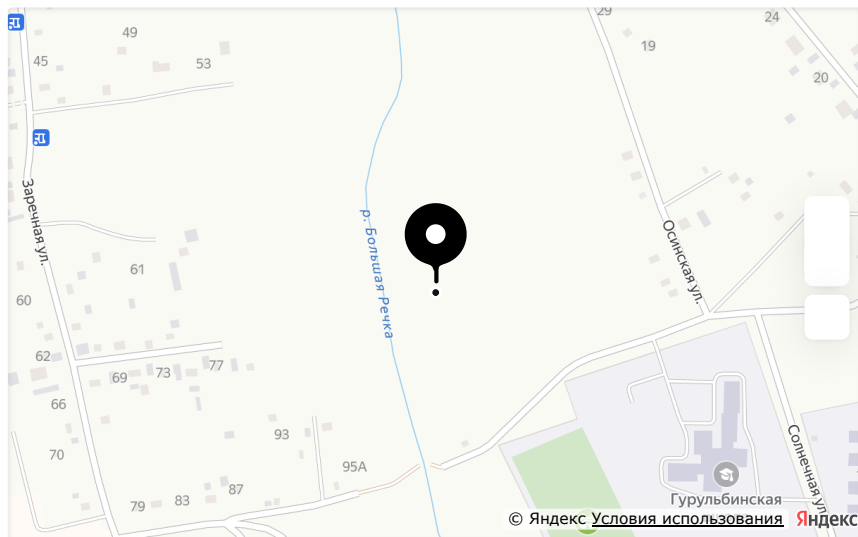
Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Республика Бурятия, Иволгинский р-н, сельское поселение

Гурульбинское, с. Гурульба

[Скрыть карту](#)



Описание

Продаю ровный участок 12 соток в Гурульбе, рядом школа, детский сад и амбулатория. Цена 260000Р. 🌿🌿🌿

№ 7378018059 · 18 июля в 08:38 · 120 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Описание

Участок находится в Республике
Бурятия, р-н Иволгинский, с/пос. Турульба
Номер кадастрового квартала
03:08:320107, кадастровый номер:
03:08:320107:6924. Дата государствен-
ной регистрации 31.07.2017, номер государ-
ственной регистрации 03:08:320107:6924-03/001/17
Участок не огорожен, на нем сто-
яток. Рядом лес и река Селенга.

