Решение о стоимости имущества **Третьяковой Виктории Викторовны**

Лот №1: Земельный участок 533 кв.м., кадастровый номер: 66:22:1807002:6, по адресу: обл. Свердловская, г. Реж, коллективный сад Березовая роща (РМЗ), уч-к N21 и расположенное на нем нежилое здание, площадью 13.9 кв.м. кадастровый номер: 66:22:1807002:85.

Дефекты: Нежилое помещение не оборудовано отоплением, водоотведением и газом.
Начальная цена: 442 610 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%= «-» 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 от 25.06.2026)	**ЦЕНА** (кв.м./руб.)	**ХАРАКТЕРИСТИКА**
1	https://www.avito.ru/rezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_22_m_na_uchastke_65_sot._8047373239?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCem1hYXY3MnBnemVEZ3FLIjt9iHwxNz8AAAA	4 545	Адрес: Свердловская обл., Режевской муниципальный округ, Реж, КС Вишенка Площадь 22 кв.м. Цена 100 000 руб.

2	https://www.avito.ru/rezh/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_13_sot._8184407654?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCem1hYXY3MnBnemVEZ3FLIjt9iHwxNz8AAAA	60 000	Адрес: Свердловская обл., Режевской муниципальный округ, Реж, КС Черёмушки Площадь 22 кв. м. Цена 1 200 000 руб.
3	https://www.avito.ru/rezh/doma_dachi_kottedzhi/dom_10_m_na_uchastke_17_sot._8098319362?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFalRsYmFyQVVBRHRBNmRZIjt9VUJGxz8AAAA	70 000	Адрес: Свердловская обл., Режевской муниципальный округ, Реж, ул. Масленникова Площадь 10 кв.м. Цена 700 000 руб.
	Средняя цена за кв.м.	**44 848,33**	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта (13,9 кв.м.**)**	**623 391,79**	
	Коэффициент на иные условия продажи	**0,71**	
	Начальная цена продажи объекта-лот №1 (с учетом округления)	**442 610,00**	

25.06.2026 г.
А.А. Лисичкин

Объекты-аналоги





