Решение о стоимости имущества **Соловьев Сергей Александрович**

Лот №1: Нежилое помещение, площадью 71,7 кв., расположенный по адресу Свердловская область, Новолялинский р-н, с. Лопаево, ул. Молодежная, д. 1 с кадастровым номером 66:18:0801001:277.

Дефекты: Нежилое помещение оборудовано печным отоплением, отсутствует водоотведение, электроснабжение отключено.
Начальная цена: 651 260 рублей

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 07.06.2026)	**ЦЕНА** (кв.м./руб.)	**ХАРАКТЕРИСТИКА**

1	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__retail__2071732800?utm=sharing_offer	11 363,63	Адрес: Свердловская область, Качканарский муниципальный округ, пос. Валериановск, улица Кирова, 4а Площадь 88 кв.м. Цена 1 000 000 руб.
2	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__retail__2076606993?utm=sharing_offer	13 636,36	Адрес: Свердловская область, Алапаевск городской округ, пос. Западный, улица Ленина, 39а Площадь 110 кв.м. Цена 1 500 000 руб. Продам помещение
3	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2074519393?utm=sharing_offer	13 379,58	Адрес: Свердловская область, Алапаевский муниципальный округ, с. Коптелово, улица Ленина, 43 Площадь 100,9 кв.м. Цена 1 350 000 руб. Обременений нет, задолженности по коммунальным платежам нет. Документы готовы к сделке
	Средняя цена за кв.м.	**12 793,19**	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта (71,7**)**	**917 271,72**	
	Коэффициент на иные условия продажи	**0,71**	
	Начальная цена продажи объекта-лот №1 (с учетом округления)	**651 260**	

07.06.2026 г.
А.А. Лисичкин

Объекты-аналоги





