Решение о стоимости имущества должника

ФИО должника Дроздов Сергей Викторович
Другие ФИО
Дата рождения 21.11.1970
Место рождения г Бакал, Челябинская обл.
ИНН 741702405558
СНИЛС 029-674-102 70
Адрес регистрации 353475, Краснодарский край, г Геленджик, ул Грибоедова, д 50, кв 33
доля 1/4
Вид имущества: Здание
Тип собственности: Личное
Площадь: 1853.00 кв.м
Кад. номер: 74:18:0803006:1136

Вид имущества: Земельный участок
Тип собственности: Аренда
Площадь: 1853.00 кв.м
Кад. номер: 74:18:0803006:29
Место нахождения: 456912, Челябинская обл, г Сатка, ул 9 Мая, д 10А
Начальная цена продажи, 709 000 руб.

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).
Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкингк 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).

Расчет земельного участка

Наименование параметров	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
наименование/объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение:	Челябинская область, Южноуральский городской округ, Летягино поселок	Челябинская область, Копейск, Октябрьский поселок, ул. Ленина, 25	Челябинская область, Сосновский муниципальный округ, Есаульский поселок
цена продажи/предложения на продажу, руб.	503 000	2 500 000	1 700 000
площадь объекта оценки	1200	2600	4400
цена продажи/предложения 1 кв.м./руб.	419,17	961,54	386,36
срок экспозиции	4-6 месяцев	4-6 месяцев	4-6 месяцев
включает ли цена ндс (да/нет)	нет	нет	нет
источник информации	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/329496383/?context=4.U_peiIHCzqQ.Py2qYtqIHOjzcMeY8RjWxEPRjp5ECoiZXF	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/311122010/?context=4.GI_Cu2AkTak.WbbIoIDOnQ0L-S093gl9FYffY59HhjzziH3I	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/329642424/?context=4.b6HV9Hx_VQg.j-8VOdyN3U3_xMwKK

	rGcdRi9xgx6BN0hPlJdEjP6DbS0ups8O2s2u9WbqDs7N8NDdxrgHiUoO2DoShyaQi5Lt5YFH5sv9Q&mlSearchSessionGuid=d2d51998a7ac922e0327847315f354bc	87M_qJRU9GUz1R1uVefyt9DirpBZ3OaWLSgdK26gIIGmWKIS-ZXcWb0TS1MBxSXQY0zf3tJcFv4&mlSearchSessionGuid=d2d51998a7ac922e0327847315f354bc	no2lTSqXSzcSrDYK10xOuIcB0f7xlau574jwB9467uJlidKBgvAm9kzNDAgZQ7UxP-CwA1GrjnxbXYrSFIrD9dUxc_LpQ4&mlSearchSessionGuid=d2d51998a7ac922e0327847315f354bc
скидка на торг, %	9,7	9,7	9,7
стоимость с учетом скидки на торг %	378,51	868,27	348,89
средняя рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка в данном районе, руб.	531,89		
площадь земельного участка кв.м.	1 853,00		
стоимость земельного участка, руб	990 000		

Расчет здания

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги	
		Сходный объект №1	Сходный объект №2
Цена продажи/предложения на продажу, руб.		5 500 000	50 000 000
Площадь объекта оценки, кв.м	1 853,0	501,0	10 358,0
Источник информации:		https://chelyabinsk.cian.ru/sale/commercial/303251196/?context=4.bECUuy8IMZs.gyBf5aUerfyg4HvP0xG2JXWTvgxWQV81zgKqCMxW7vAMSgj9bkzf1u0rziGlhUfrDOXQyxpkzjTYzwwdLbDTA5ZnY4Y7A5NfpcTa5wXHgemQFGU&mlSearchSessionGuid=8309b33bd6ae20f33eb100c0715d8290	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/322070273/?mlSearchSessionGuid=50e62a85242143890e3ffce5eb18013c
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, расчитанного в рамках сравнительного подхода, руб.		531,89	531,89
Площадь, кв.м.	1 853	2 400	36 164
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб.		1 276 530	19 235 187
Цена продажи/предложения на продажу без учета стоимости земельного участка, руб.		4 223 470	30 764 813
Стоимость 1 кв. м. улучшений, руб.		8 430	2 970
Корректировка на торг, %		-12,00%	-12,00%
Стоимость после корректировки, руб. 1 кв.м.		7 418	2 614

Местоположение	Челябинская обл, г Сатка, ул 9 Мая, д 10А	Челябинская область, Еткульский район, Еманжелинское с/пос, Еманжелинка село, ул. Алое Поле, 20В	Челябинская область, Озерский городской округ, Новогорный поселок, ул. Кыштымская, 3к7
Корректировка		0%	0%
Стоимость после корректировки		7 418	2 614
Площадь, кв.м.	1 853,0	35,1	45,0
Корректировка		-28,05%	-26,55%
Стоимость после корректировки		5 338	1 920
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%
Стоимость после корректировки		5 338	1 920
Коэффициент, учитывающий качество наружной отделки (ККО)	1,00	1,00	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки		5 338	1 920
Итоговая корректировка		-40,1%	-38,6%
Абсолютная величина валовой корректировки	79%	40,1%	38,6%
Вес аналога	1,00	0,49	0,51
Весовой коэффициент аналога	1,00	0,49	0,51
Расчетная стоимость , руб./1 кв.м	3 596,05		
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	6 660 000		
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	0		
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб.	6 660 000		
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	990 000		
Рыночная стоимость объекта оценки (п. 12_п.13)	7 650 000		

Итоговая таблица

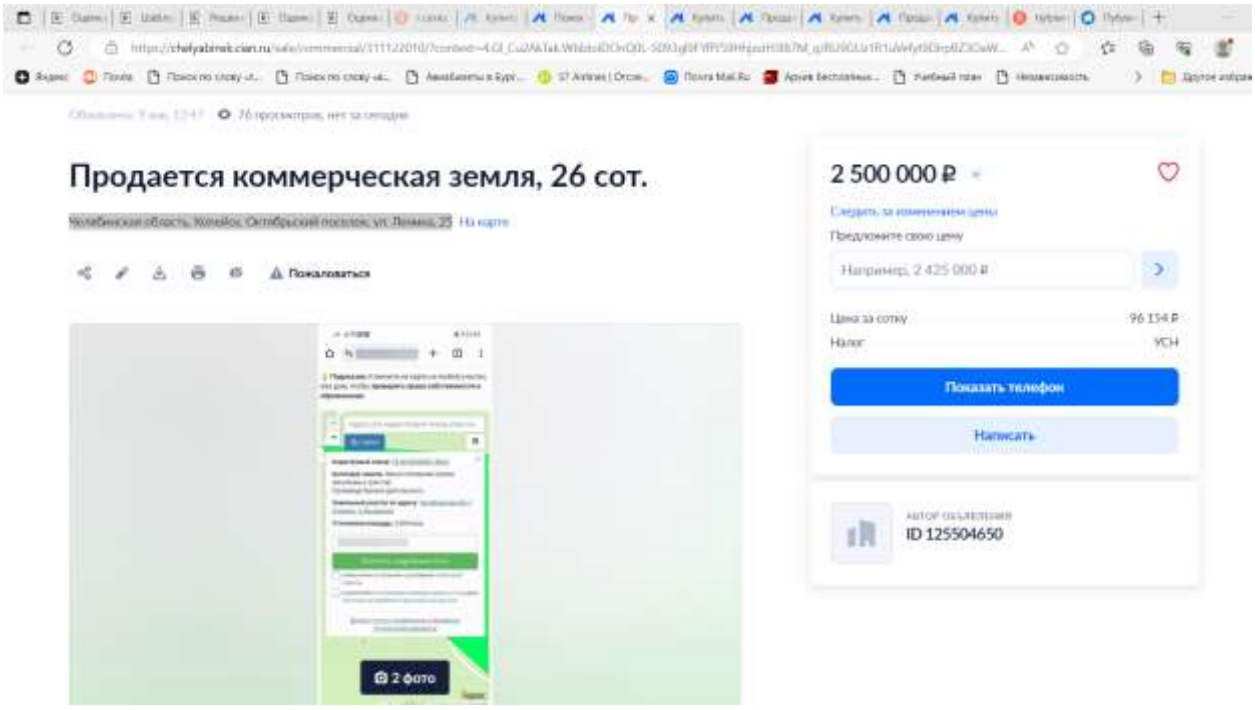
Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент удельного веса	Рыночная стоимость , округлено, руб.	Коэффициент на иные условия продажи	Коэффициент на долевую собственность (при оценке рыночной стоимости 1 сотки площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1 сотки в "целом" объекте составляет 40 %)	Начальная цена продажи 1/4 доли после округления, руб.
Нежилое здание. Назначение: производственное.	1853,00	6 660 000	1,00	6 660 000	0,71	0,60	709 290
Здание без учета земельного участ-		**6 660 000**		**6 660 000**			**709 000**

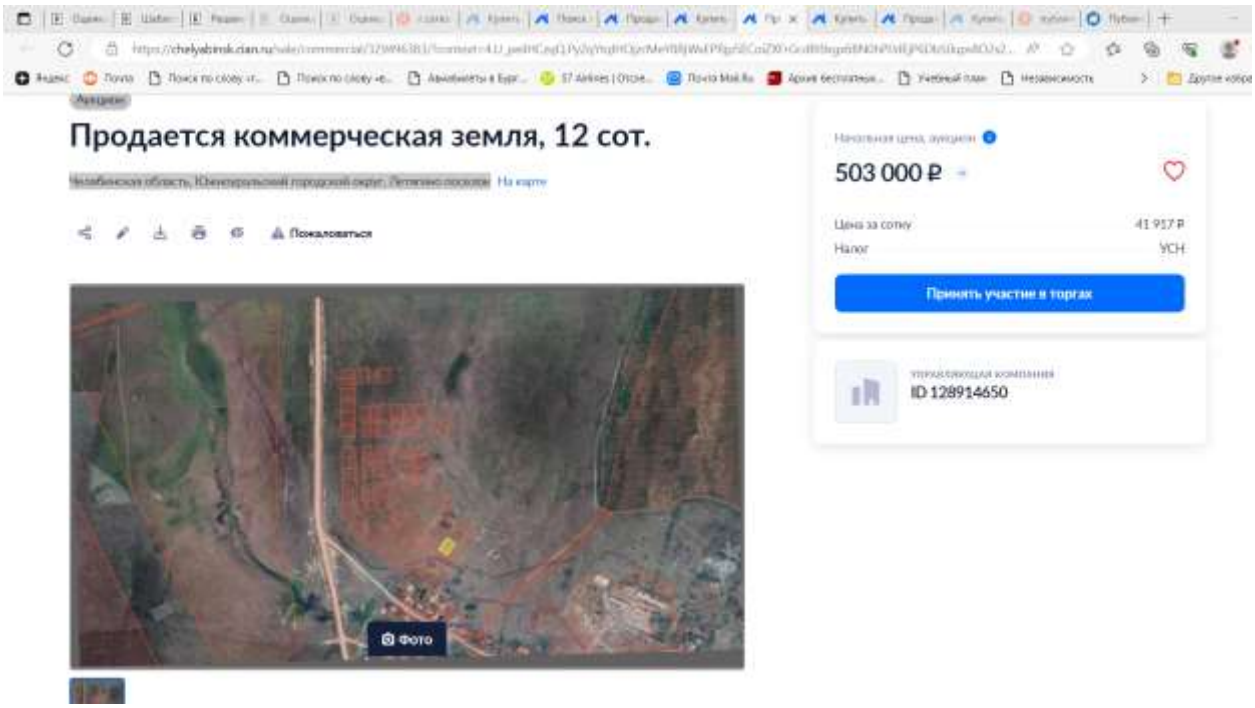
ка							

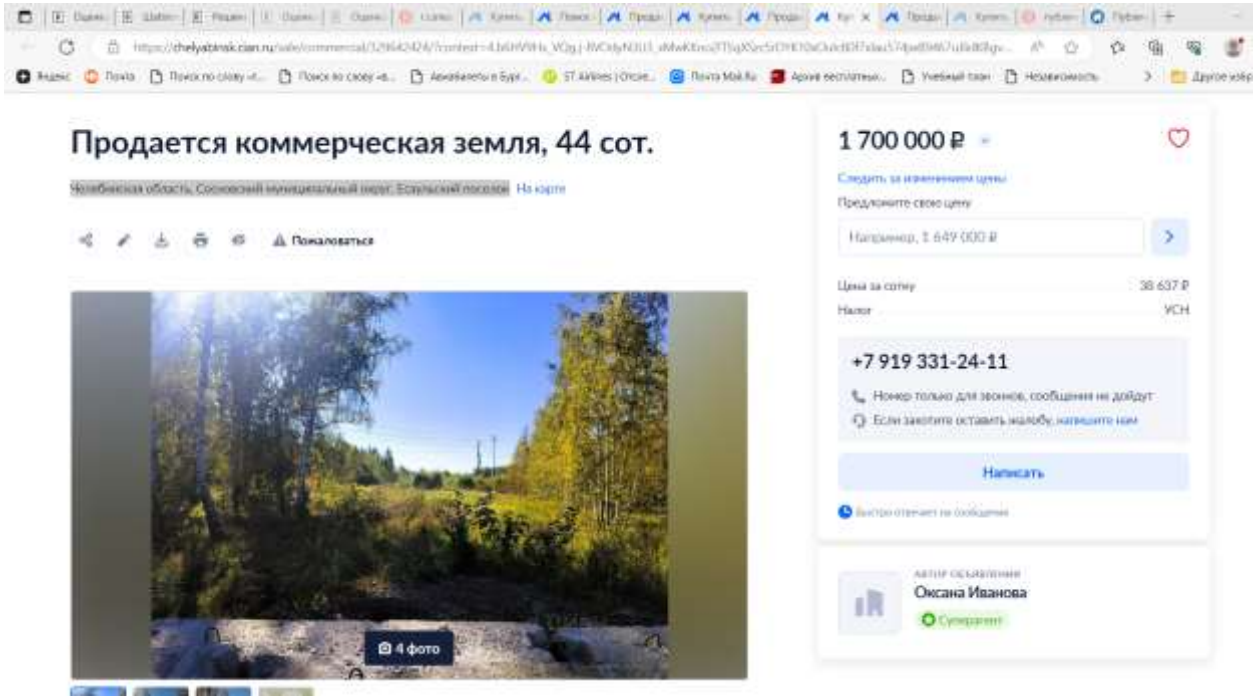
Приложения:
распечатки с сайтов по аналогам оцениваемого имущества на 3 л.

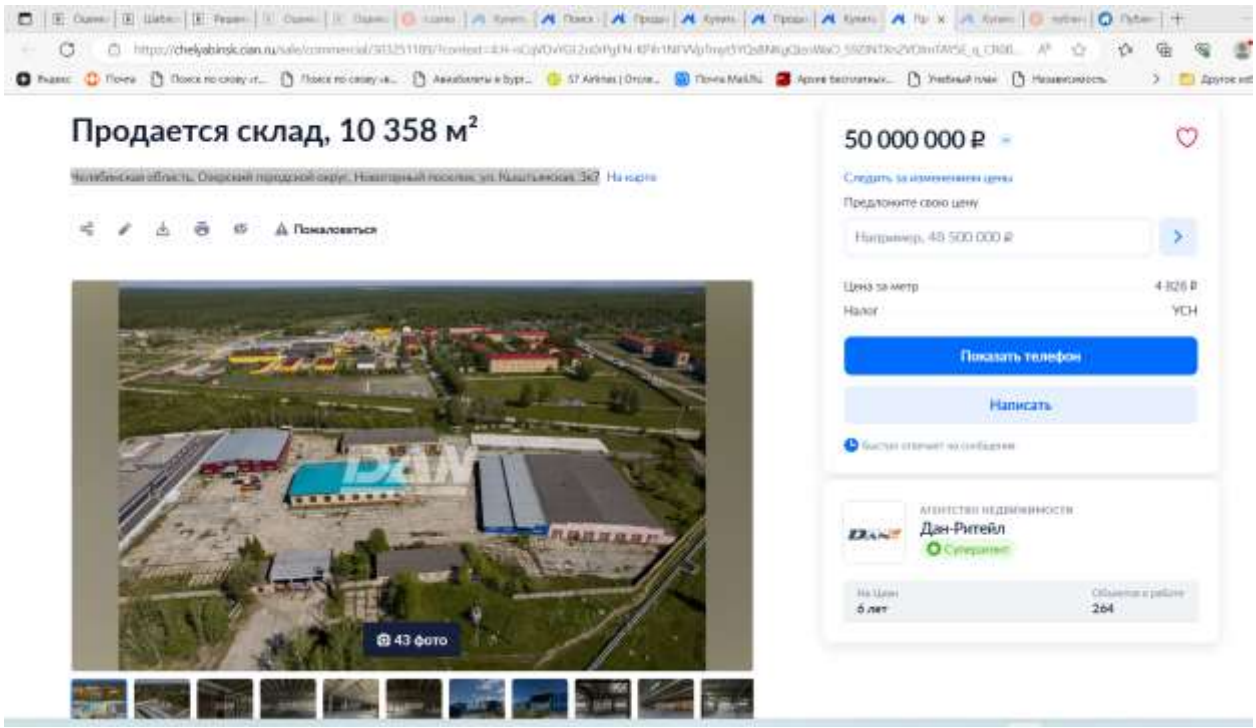
05.05.2026

Финансовый управляющий А.А. Рыбников






Продается коммерческая земля, 44 сот.
Челябинская область, Сосновский муниципальный округ, Есаульский поселок На карте
Пожаловаться
4 фото
1 700 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 649 000 ₽
Цена за сотку 38 637 ₽
Налог УСН
+7 919 331-24-11
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Оксана Иванова
Суперагент


Продается склад, 10 358 м²
Челябинская область, Озерский городской округ, Новогорный поселок, ул. Кашталинская, 3к7 На карте
Пожаловаться
43 фото
50 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 48 500 000 ₽
Цена за метр 4 826 ₽
Налог УСН
Показать телефон
Написать
Дан-Ритейл
Суперагент
На Циан 6 лет
Объектов в работе 264