

Решение о стоимости имущества должников Зуева Андрея Александровича, Зуевой Олеси Васильевны

Земельный участок, кад. номер: 66:68:0101001:108, площадью 320 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская обл., рп Малышева, сдт Самоцвет, участок 63, вид разрешенного использования: садоводство.

На земельном участке находятся домик кирпично-деревянный 18 кв.м, две теплицы 3*6 м. и 2*4 м., сарай для инструментов 2*3 м., электроэнергия подключена, вода для полива подается 3 раза в неделю, имеется общая колонка с питьевой водой

Кадастровая стоимость 107 884,8 руб.

Начальная цена продажи 27 000

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

Согласно Статистическому бюллетеню ЕФРСБ за 2019 год торги в ходе открытого аукциона (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 60-70% (после ее снижения на 10% на повторных торгах), график на стр. 29-30.

Аукцион

Успешных торгов 7 %., количество успешных лотов в 7,9 тыс.

Стоимость реализованного имущества **34 млрд.**

[Расчет доли в общем объеме успешных торгов: $34 / (34 + 97,9) = 0,2578$]

Процент повышения цены поквартально в 2019 году: 49, 47, 59, 68, среднее повышение 55,75 %.

Публичное предложение

Успешных торгов 57 %., количество успешных лотов в 31,4 тыс.

Стоимость реализованного имущества **97,9 млрд.** [Расчет доли в общем объеме успешных торгов: $97,9 / (34 + 97,9) = 0,7422$]

Процент снижения цены к цене на повторных торгах поквартально в 2019 году: 62, 60, 70, 66, средний дисконт 64,5 %, [что составляет **58,05 %** дисконта к начальной цене (64,5 % дисконта на публичном предложении от 90 % цены на повторных торгах, $64,5 \% * 0,9$)].

[Расчет среднего дисконта к начальной цене до достижения цены продажи на успешных торгах в 2019 году:

$0,2578 * 55,75\% = 14,3723 \%$

$0,7422 * -58,05\% = -43,0847 \%$

$= -28,71 \%$

Итого 28,71 %]

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 (100-28,71=71,29).**

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества от 11.04.2021 г.)	Цена	Площадь (кв.м.)	Цена за 1 кв.м.	Характеристики
1	https://multilisting.su/obl-sverdlovskaya/rp-malysheva/sale-land-lot/17223653-4-0-sot-50000-rub-malyshevskiy-gorodskoy-okrug	50 000	400	125	адрес: рп Малышева, г Асбест есть домик, баня
2	https://multilisting.su/obl-sverdlovskaya/rp-malysheva/sale-land-lot/17223653-4-0-sot-50000-rub-malyshevskiy-gorodskoy-okrug	50 000	470	106,4	Продам садовый участок, 4,7 сот. в посёлке Малышева.

	lot/34207621-5-0-sot-50000-rub-ter-sdt-ivushka-malyshevskiy-g-o-rabochiy-pos-malysheva				Участок ухожен, земля удобрена. Вода для полива на участке есть. Одноэтажный домик (деревянный, старый), теплица поликарбонат, большая бочка для воды для полива
3	https://multilisting.su/obl-sverdlovskaya/rp-malysheva/sale-land-lot/30167177-4-0-sot-45000-rub-60-lesnaya-ulitsa	45 000	400	112,5	Продам садовый участок в п. Малышева КС МРУ номер 4 на участке есть различные насаждения, садовый домик, теплица из поликарбоната, место под стоянку и под зону отдыха отсыпана щебнем.
4	https://www.avito.ru/malysheva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_1015909_530	50 000	400	125	Свердловская область, Малышевский г.о., рабочий пос. Малышева на участке имеется 2х эт кирпичный дом требующий ремонта пола первого этажа, на участке есть насаждения.
	Средняя цена за 1 кв.м.	117,225			
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71			
	Средняя цена с учетом коэффициента	83,2			
	Начальная цена продажи (средняя цена с учетом коэффициента x 320 кв.м.)	27 000			



11.04.2021

А.В. Рыбникова