

Решение о стоимости имущества должника Гусейнова Н.Ф.

2/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение (дом) площадью 245,6 кв. м., кад. Номер 71:26:030104:243, находящееся по адресу: Тульская область, г. Донской, мкр Центральный, ул Цветочная, д 12

Дом построен из железобетонных сегментов. На первом этаже имеется гараж. Окна на первом этаже установлены пластиковые, на втором этаже деревянные. Внутренняя отделка дома выполнена частично на первом этаже. Второй этаж дома в черновой отделке. В дом подведена электроэнергия. Дом стоит на земельном участке, площадью 2 100 кв.м. (доля в праве общей долевой собственности на земельный участок 1/2). Разрешенное использование: для строительства двухквартирного жилого дома и ведения подсобного хозяйства. Земельный участок разработан частично, имеются плодовые деревья и грядки, огорожен забором. На территории расположена хоз. постройка.

Собственник на 1/3 долю в праве общей долевой собственности на дом, 1/2 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок: Подкопаева Лариса Михайловна

Количество комнат: -

Этажей в доме: 2

Кадастровая стоимость дома: 4 361 719,32

Начальная цена продажи: 1 016 700

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).

Аналогов со схожими характеристиками в сети интернет найдено 1 штука, иные аналоги не найдены, поэтому для оценки взяты все имеющиеся аналоги.

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества от 05.09.2021 г.)	Цена	Площадь (кв.м.)	Цена за 1 кв.м.	Характеристики
1	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_donskoy/doma_dachi_kottedzhi/dom_240_m_na_uchastke_13_sot._1930076592	3 500 000	240	14 583	Тульская область, Донской, ул. Пучки Материал стен: Газоблоки Этажей в доме: 2 Дом без внутреннего ремонта, все коммуникации подведены. Имеется гараж. Окна пластиковые. Дом стоит на участке 1 300 кв.м.
	Средняя цена за 1 кв.м.	14 583			
	При оценке рыночной стоимости 1 кв. м площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1 кв. м в "целом" объекте составляет 40 %	8 749			
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71			
	Цена за 1 кв.м. с учетом коэффициента	6 211			
	Итоговая предлагаемая цена (средняя цена за 1 кв.м. x 163,7 кв.м.) с учетом округления	1 016 700			



05.09.2021

А.В. Рыбникова