

Решение о стоимости имущества должника Чулкова В.В.

Земельный участок, кад. номер: 66:08:0805013:61, площадь 590 +/- 8 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Верхняя Салда, ул. Кирова, дом 97

Вид разрешенного использования: под жилой дом индивидуальной жилой застройки.

Кадастровая стоимость: 120 537,00 руб.

Начальная цена продажи 67 000

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 19.04.2021 г.) | Цена | Площадь (кв.м.) | Цена за 1 кв.м. | Характеристики |
|---|---|---------|-----------------|-----------------|--|
| 1 | https://www.avito.ru/verhnyaya_salda/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_18_99406850 | 93 000 | 600 | 155 | Свердловская область, Верхнесалдинский г.о., Верхняя Салда, КС № 5, ул. Мичурина |
| 2 | https://www.avito.ru/verhnyaya_salda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2110_242727 | 150 000 | 1000 | 150 | Свердловская область, Верхнесалдинский г.о., Верхняя Салда, квартал Е |
| 3 | https://www.avito.ru/verhnyaya_salda/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_21106_10015 | 70 000 | 400 | 175 | Свердловская область, Верхнесалдинский г.о., коллективный сад № 10 |
| | Средняя цена за 1 кв.м. | 160 | | | |

| | | |
|--|--|---------------|
| | Коэффициент на иные условия продажи | 0,71 |
| | Цена за 1 кв.м. с учетом коэффициента | 113,6 |
| | Начальная цена продажи (цена за 1 кв.м. с учетом коэффициента x 590 кв.м.) | 67 000 |



19.04.2021

А.В. Рыбникова