

Решение о стоимости имущества должника **Большаков Андрей Анатольевич**

Нежилое помещение площадью 10,7 м² с кадастровый номером 72:23:0110001:15999. Адрес по документам: Тюменская область, город Тюмень, улица Газовиков, дом 33 помещение №39 (кладовая). Кадастровая стоимость 113 578.86 руб. Помещение расположено на 11 этаже.

Начальная цена продажи: 615 000

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).

Поправка на этажность

В связи с тем что объект-аналог №3 находятся в подвале, а объект оценки расположен на 11 этаже, требуется внесение корректировки.

Корректировка вносилась по справочнику оценщика недвижимости – 2020 г «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. таб 106 на стр 218.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

Объект аналог №3 находится в подвале в отличии от объекта оценки который расположен в надземной части. Требуется внесение корректировки **1,22**. ($=1/0,82$)

Для объектов-аналогов №№1-2 корректировка не вносилась.

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества .)	Стоимость.	Площадь (кв.м.)	Цена за 1 кв.м.	Характеристики
1	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_3.5_m_3281615486	220 000	3,5	62 857	Складское помещение Адрес: г. Тюмень, ул Газовиков 49 3 этаж
2	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_7.4_m_3504758813	690 000	7,4	93 243	Складское помещение Адрес: г. Тюмень, ул Газовиков 33 11 этаж
3	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5.9_m_3356202309	420 000	5,9	71 186* 1,22 = 86 846	Складское помещение Адрес: г. Тюмень, ул Газовиков 38 3 этаж
	Средняя цена за 1 кв.м.	80 982			
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71			
	Цена с учетом коэффициента	57 497			
	Стоимость нежилого помещения (с учетом округления).	615 000			



11.11.2023

А.А. Рыбников