

Решение о стоимости имущества должника Лапунина Наталья Ивановна

Доля 12/113 на земельный участок площадью 750 000,00 м²., кад. номер 36:02:5400010:89. Адрес по документам: Воронежская область, р-н Бобровский, северная часть кадастрового квартала 36:02:5400010. По документу числится: для сельскохозяйственного использования. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Кадастровая стоимость объекта: 5 460 000 руб. Аналогов со схожими характеристиками в сети интернет не найдено, в связи с чем для оценки земельного участка используется кадастровая стоимость.

Начальная цена продажи: 247 000

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 удается 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).**

Наименование	Земельный участок 36:02:5400010:89
Кадастровая стоимость	5 460 000 руб
Площадь земельного участка	750 000 кв.м
Удельная стоимость 1 кв м	7,28 руб
Доля Лапунина Н И	79 646 кв м
Кадастровая стоимость Доли	579 823 руб
При оценке рыночной стоимости приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости в "целом" объекте составляет 40 %	347 893 руб
Коэффициент на иные условия продажи	0,71
Итоговая предлагаемая цена для доли с учетом округления	247 000 руб



19.07.2022

А.А. Рыбников