

Решение о стоимости имущества должника Шукуров Сайяр Вахид оглы

Помещение (жилой дом) 50,50 кв.м. по адресу: Смоленская область, р-н. Вяземский, д. Андрианы, д. б/н

Кадастровый номер - 67:02:2850101:39

Кадастровая стоимость: 341 507.26 руб

Описание: жилой дом построен на земельном участке с площадью 19,53 сот с кадастровым номером: 66:01:5301001:566. Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровая стоимость: 98 165.27 руб.

Начальная цена продажи: 264 500

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:

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

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

$$= -28,71 \%$$

$$\text{Итого } 28,71 \%$$

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)**.

Оценка земельного участка.

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества.)	Цена	Площадь (сот.)	Цена за 1 сот.	Характеристики
1	https://onreal.ru/derevnya-panfilovo-87529/kupit-uchastok/21528549	250 000	50 сот.	5 000	Земельный участок ИЖС Смоленская область, деревня Панфилово, Садовая улица
2	https://onreal.ru/derevnya-selivanovo-108136/kupit-uchastok/28271162	250 000	29.7 сот.	8 417	Земельный участок ИЖС Смоленская область, деревня Селиваново
3	https://onreal.ru/derevnya-krasnoe-troshino/kupit-uchastok/19695714	275 000	30 сот.	9 166	Земельный участок ИЖС Смоленская область, деревня Красное Торшино
	Средняя цена за 1 сот.	7 527			
	Стоимость ЗУ (средняя цена с учетом коэффициента x 19,53 сот. и округления)	147 002			
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71			
	Итоговая стоимость с учетом коэффициента	104 000			

Оценка жилого дома.

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества.)	Цена	Площадь	Стоимость Земельного участка.	Цена за 1 кв.м дома.	Характеристики
1	https://olan.ru/obl-smolenskaya/r-n-vyazemskiy/d-losmino/sale-house/84944058-92-0-m-na-uchastke-22-0-sot-etazhey-1-565000-rub-ul-berezovaya-vyazma	565 000	92,0 кв.м + ЗУ 22,0 сот.	22,0* 7 527= 165 594	4 341	1-Этажный дом, 92 м2, тип дома: деревянный адрес: р-н Вяземский, д Лосьмино, ул Березовая
2	https://www.avito.ru/vyazma/doma_dachi_kottedzhi/dom_294_m_na_uchastke_14_sot.2273591811	300 000	29,4 кв.м + ЗУ 14 сот.	14,0* 7 527= 105 378	6 619	1-Этажный дом, 29,4 м2, тип дома: деревянный адрес: р-н Вяземский, д Октябрьский
3	https://onreal.ru/derevnya-andriany/kupit-dom/16899709	200 000	67,0 кв.м + ЗУ 4,6 сот.	4,6* 7 527= 34 624	2 468	1-Этажный дом, 67 м2, тип дома: деревянный адрес: р-н Вяземский, д Андрианы
	Средняя цена за 1 кв.м.	4 476				

Стоимость дома (средняя цена с учетом коэффициента x 50,5 кв.м. и округления)	226 038
Коэффициент на иные условия продажи	0,71
Стоимость дома (с учетом округления).	160 500

Стоимость земельного участка	104 000
Стоимость жилого дома	160 500
Стоимость единого объекта недвижимости	264 500

12.11.2023



А.А. Рыбников