

Решение о стоимости имущества должника Попова Наталья Арсентьевна

Доля 1/6 на помещение (жилой дом) 45,30 кв.м. по адресу: Алтайский край, Тальменский р-н, ст Озёрки, ул Алтайская, д. 5

Кадастровый номер - 22:47:100101:1368

Кадастровая стоимость: 304 841.33 руб

Описание: жилой дом из бруса построен на земельном участке с площадью 14,82 сот с кадастровым номером: 22:47:100111:41. Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровая стоимость: 209 436.24 руб.

Начальная цена продажи: 61 000

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:

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

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

$$= -28,71 \%$$

$$\text{Итого } 28,71 \%$$

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://onrealt.ru/stantciya-ozerki/kupit-uchastok/69051161	500 000	20 сот.	25 000	Земельный участок ИЖС адрес: Алтайский край, станция Озерки, Семафорная 18
2	https://onrealt.ru/poselok-stantciya-ozerki/kupit-uchastok/30093085	300 000	20 сот.	15 000	Земельный участок ИЖС адрес: Алтайский край, станция Озерки, ул 50 лет Октября
3	https://onrealt.ru/poselok-stantciya-ozerki/kupit-uchastok/41631392	400 000	20 сот.	20 000	Земельный участок ИЖС адрес: Алтайский край, станция Озерки
	Средняя цена за 1 сот.	20 000			
	Стоимость ЗУ (средняя цена с учетом коэффициента х 14,82 сот. и округления)	296 400			
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71			
	Стоимость с учетом коэффициента	210 444			
	Стоимость для доли 1/6 (с учетом округления). 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 60 %	21 000			

Оценка жилого дома.

№	Ссылка на объявление (аналоги оцениваемого имущества.)	Цена	Площа дь.	Стоимость Земельног о участка.	Цена за 1 кв.м дома.	Характеристики
1	https://onreal.ru/stantciya-ozerki/kypit-dom/62610114	950 000	49,6 кв.м + ЗУ 19,0 сот.	19,0* 20 000 =380 000	11 491	1-Этажный дом, 41,9 м2, тип дома: деревянный адрес: Алтайский край, станция Озёрки, Промышленная улица
2	https://onreal.ru/stantciya-ozerki/kypit-dom/67362564	670 000	41,9 кв.м + ЗУ 14 сот.	14,0* 20 000= 280 000	9 307	1-Этажный дом, 41,9 м2, тип дома: деревянный адрес: Алтайский край, станция Озёрки, Береговая улица
3	https://onreal.ru/stantciya-ozerki/kypit-dom/68759583	900 000	30,0 кв.м + ЗУ 20,0 сот.	20,0* 20 000= 400 000	16 666	1-Этажный дом, 30,0 м2, тип дома: деревянный адрес: Алтайский край, станция Озёрки, 2-й Промышленный переулок
	Средняя цена за 1 кв.м.	12 488				
	Стоимость дома (средняя цена с учетом коэффициента x 45,3 кв.м. и округления)	565 706				
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71				
	Стоимость с учетом коэффициента	401 651				
	Стоимость для доли 1/6 (с учетом округления). 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 60 %	40 000				

Стоимость доли 1/6 земельного участка	21 000
Стоимость доли 1/6 жилого дома	40 000

Стоимость единого объекта недвижимости	61 000
---	---------------

12.11.2023



А.А. Рыбников