

## Решение о стоимости имущества должника Климова Елена Александровна

Объект незавершенного строительства площадь 101.3 кв.м с кадастровым номером: 66:58:0000000:11542. Адрес : Свердловская область, городской округ Первоуральск, д. Коновалово, ул. Центральная, дом 26а. Кадастровая стоимость : 1 614 184.66 руб. Аналогов в сети интернет найдено не было, в связи с чем в оценке используется кадастровая стоимость.

**Начальная цена продажи: 1 146 000**

### **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).**

Кадастровая стоимость	1 614 184.66
<b>Коэффициент на иные условия продажи</b>	<b>0,71</b>
<b>Начальная стоимость продажи с учетом округления.</b>	<b>1 146 000</b>



11.11.2023

А.А. Рыбников