

Решение об оценке имущества гражданина

Бутакова Андрея Викторовича

Лот 1: 1/6 доли в общей долевой собственности жилого дома, с кадастровым номером 74:36:0424007:176, расположенного по адресу: 454045, г. Челябинск, ул. Гагарина-Михайловского, д. 8, площадь 57,8 кв.м..

Описание: Дом в полу разрушенном состоянии.

Рыночная цена 1/6 доли дома: 183 772,81

Лот2: 1/30 доли в общей долевой собственности земельного участка и жилого здания, с кадастровым номером 74:36:0411021:24, расположенных по адресу: г. Челябинск, Советский район, ул. Кропоткина, д. 32, площадь жилого дома 73,8 кв.м., площадь земельного участка 593+/- 9 кв.м.

Описание: Дом в полу разрушенном состоянии, не пригоден для проживания.

Рыночная цена 1/30 доли земельного участка и дома: 48 104,85

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:

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

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

$$= -28,71 \%$$

$$\text{Итого } 28,71 \%$$

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).

Расчет рыночной цены 1/6 доли жилого дома:

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА	ЦЕНА (кв.м./руб.)	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://www.avito.ru/chelyabinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_6_sot._2984762480	27 272,72	Адрес: Челябинская обл., Челябинск, садоводческое некоммерческое товарищество Нефтяник, 13-я ул., 721 Троицкий тракт Стоимость: 1 500 000 Кв.м.: 55 2-этажный Год постройки дома: неизвестно Ремонт: косметический
2	https://www.avito.ru/chelyabinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_49_sot._3114140292	23 333,33	Адрес: Челябинская обл., Челябинск, садоводческое некоммерческое товарищество Нефтяник, Троицкий тракт Стоимость: 1 400 000 Кв.м.: 60 1-этажный Год постройки дома: 2011 Ремонт: требует ремонта
3	https://www.avito.ru/chelyabinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_5_sot._3954314099	30 000,00	Адрес: Челябинская обл., Челябинск, СНТ Локомотив-2, Троицкий тракт Стоимость: 1 500 000 Кв.м.: 50 1-этажный Год постройки дома: 2015 Ремонт: косметический
	Средняя цена за кв.м.	26 868,68	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта (57,8)	1 553 009,7	
	Стоимость доли должника (1/6)	258 834,95	
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71	
	Рыночная стоимость 1/6 доли дома:	183 772,81	

Расчет рыночной цены 1/30 доли жилого дома и земельного участка:

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА	ЦЕНА (кв.м./руб.)	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://www.avito.ru/chelyabinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_12_sot._2852058961	37 500,00	Адрес: Челябинская обл., Челябинск, посёлок Сухомесово, Рудная ул., 19 Стоимость: 2 700 000 Кв.м.: 72 1-этажный Год постройки дома: неизвестно Ремонт: косметический
2	https://www.avito.ru/chelyabinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_4_sot._3657517518	15 714,28	Адрес: Челябинская обл., Челябинск, СНТ Прогресс, 1-й квартал, 2 Троицкий тракт Стоимость: 1 100 000 Кв.м.: 70 1-этажный Год постройки дома: 2015 Ремонт: косметический
3	https://www.avito.ru/chelyabinsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_6_sot._3734705107	29 411,76	Адрес: Челябинская обл., Челябинск, Героическая ул., 49 Стоимость: 2 000 000 Кв.м.: 68 1-этажный Год постройки дома: неизвестно Ремонт: дизайнерский
	Средняя цена за кв.м.	27 542	
	Стоимость имущества с учетом площади объекта (73,8)	2032599,6	
	Стоимость доли должника (1/30)	67 753,32	
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71	
	Рыночная стоимость 1/30 доли земельного участка и дома:	48 104,85	



24.09.2024 г.
А.А. Лисичкин