

Решение о стоимости имущества Стреха Артура Александровича

Лот 1: Нежилое помещение (гараж), расположенные по адресу: Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо, АГК Сенеж-1, бокс 470. Общая долевая собственность 1/2. Кадастровый номер гаража: 50:09:0000000:163019. Площадь гаража: 24,6 кв.м. Основание государственной регистрации: Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 08.02.2013 Документ нотариально удостоверен: 08.02.2013 Солнечногорского нотариального округа Московской области Чижаева Л.Е. 1-531. Номер государственной регистрации: 50-50-09/033/2013-112. Дата государственной регистрации: 18.04.2013 г.

Состояние: Гараж 6х3 м. Стены: кирпич. Потолок: бетонные плиты. Пол деревянный, требуется замена. Электропроводка не работает. По АГК Сенеж-1 ведутся ликвидационные меры. По гаражу имеется задолженность по членским взносам.

Начальная цена продажи 116 490 рублей

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).

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим

Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

Аналогов имущества со схожими характеристиками в сети интернет не найдено, в связи с чем для оценки недвижимого имущества используется кадастровая стоимость с учетом округления.

Кадастровая стоимость нежилого помещения (гаража) согласно Фонду данных государственной кадастровой оценки на последнюю дату определения – 01.01.2023г. равна 164 079,79 рублей.

Наименование	Нежилого помещения (гараж)
Кадастровый номер (гараж)	50:09:0000000:163019
Кадастровая стоимость (гараж)	164 079,79
Коэффициент на иные условия продажи	0,71
Начальная цена продажи гаража (с учетом округления)	116 490,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

09.01.2025 г.
А.А. Лисичкин

