

Решение о стоимости имущества должника Белоусова Алина Николаевна

Доля 1/4 на Земельный участок площадью 2366 м2 с кадастровый номер 22:52:140020:1. Адрес по документам: Российская Федерация, Алтайский край, Тюменцевский район, с. Шарчино, ул. Короленко, дом 5. Категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровая стоимость: 103 749.10 руб. На земельном участке имеются хозяйственные постройки в том числе садовый дом, объектов-аналогов земельных участков с похожими постройками не найдены в сети интернет, в связи с чем земельный участок оценивался как условно свободный, а садовый дом по кадастровой стоимости.

Начальная цена продажи 52 000

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

Согласно агрегированным сведениям электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (Данным и рэнкинг за 2023 год Федресурса <https://fedresurs.ru/news/3055c906-8f4b-4dd4-87e0-69872fc2594e>)

1. К-во лотов — 253 821

2. К-во лотов по типам

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 157405

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 3746

ОП-открытое публичное предложение - 90708

ЗП-закрытое публичное предложение -1962

6. Кол-во лотов в сост-ся торгах — 18089 (7,13 %)

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 15751 (10,00%)

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 19 (0,51 %)

ОП-открытое публичное предложение - 52583 (57,97 %)

ЗП-закрытое публичное предложение -565 (28,80 %)

8. Изменение цены

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс «+» 49,89 %

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс «+» 18,89 %

ОП-открытое публичное предложение «-» 63,45

ЗП-закрытое публичное предложение «-» 53,49

9. Стоимость реализованного (млрд.руб.)

ОА-открытый аукцион + ОК-открытый конкурс - 64325,12

ЗА-закрытый аукцион + ЗК-закрытый конкурс - 86,79

ОП-открытое публичное предложение - 144516,39

ЗП-закрытое публичное предложение -3511,89

Торги в ходе аукциона / конкурса (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 73,45 % (ОП снижение 63,45 %, ЗП снижение 53,49 % во внимание не принимается ввиду соотношения по количеству состоявшиеся торгов 1 к 100, то есть на каждые 100 торгов ОП приходятся 1 ЗП), это уже после ее снижения на 10% на повторных торгах).

Расчет доли стоимости в общем объеме успешных торгов:

Аукцион $64325,12 / (64325,12 + 144516,39) = 0,3080$

Публичное предложение $144516,39 / (64325,12 + 144516,39) = 0,6920$

Расчет среднего дисконта к начальной цене до достижения цены продажи на успешных торгах

$0,3080 * 49,89\% = 15,3661\%$

$0,6920 * -63,45\% = \text{«-» } 43,9074\%$

$= -28,54\%$

Итого $28,54\%$]

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 $0,71 (100 - 28,54 = 71,45)$.

№	НАИМЕНОВАНИЕ/ССЫЛКА (аналоги оцениваемого имущества)	ЦЕНА (руб.)	Площадь сот	ЦЕНА за сот	ХАРАКТЕРИСТИКА
1	https://www.avito.ru/tyumentsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_195_sot._izhs_3791095403	300 000	19,5	15 385	Свободный земельный участок, адрес: Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, Каменская ул., 8А
2	https://www.avito.ru/tyumentsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2071640162	150 000	15	10 000	Свободный земельный участок, адрес: Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, ул. Ленина, 88
	Средняя цена за 1 сот	12 692,5			
	Коэффициент на иные условия продажи	0,71			
	Стоимость за 1 сот с учетом коэффициента	90 11,67			
	Начальная цена продажи земельного участка 23,66 сот	213 216			

Итоговая стоимость единого объекта недвижимости

№	Наименование	Стоимость
1	Земельный участок с кадастровым номером 22:52:140020:1	213 216
2	Кадастровая стоимость садового дома с кадастровым номером 22:52:140019:38	133 379.52
3	Стоимость единого объекта недвижимости	346 595,52
4	При оценке рыночной стоимости 1 сот площади, приходящейся на оцениваемую долю в имуществе, размер рекомендуемой поправки для долевого коэффициента стоимости 1 сот в "целом" объекте составляет 40 %	207 957,31
5	Доля 1/4 Белоусова А Н (с учетом округления)	52 000



30.11.2024
А.А. Рыбников

Объекты-аналоги

avito.ru/tyumentsevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2071640162

ube

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



150 000 ₽

10 000 ₽ за сотку

8 967 817-17-98

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александра

Частное лицо

На Авито с сентября 2020

Документы проверены



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Алтайский край, Тюменцевский р-н, с. Тюменцево, ул. Ленина,
88

Скрыть карту ^

be

Участок 19,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

300 000 ₽

15 385 ₽ за сотку

8 932 512-54-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

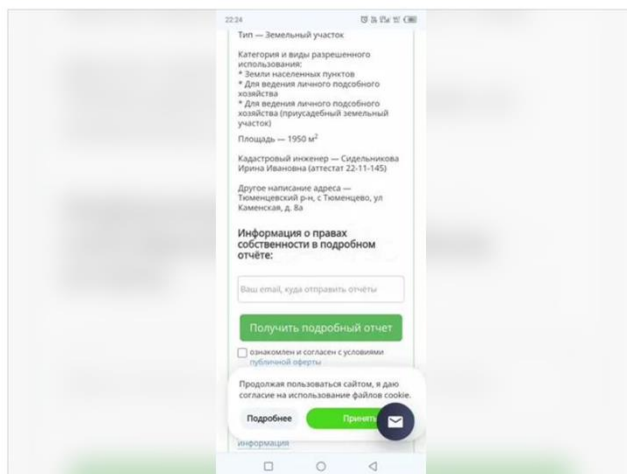
Егор Бекетов

Частное лицо

На Авито с июля 2023

E

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 19.5 сот.