

**Финансовый управляющий
должника гражданина РФ –
Шапошникова Дмитрия Львовича
Панова Анна Андреевна**

197022, г. Санкт-Петербург, наб. Реки Карповки, д. 18, пом. 11

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА №1-ОН от 27.09.2021

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.06.2019 по делу № А40-128921/19-44-127 «Б» принято к производству заявление ООО «Внешпромбанк» о признании несостоятельным (банкротом) Шапошникова Дмитрия Львовича (дата рождения: 05.12.1959 г., ИНН 773011796168, место рождения: г. Москва, адрес регистрации: г. Москва, ул. Молодогвардейская, д. 6, кв. 107), возбуждено производство по настоящему делу.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 05.08.2020 в отношении Шапошникова Дмитрия Львовича введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утверждена Панова Анна Андреевна. Данные сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» №146 от 15.08.2020, стр. 39.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.01.2021 Шапошников Дмитрий Львович признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим должника утверждена Панова Анна Андреевна.

В ходе процедуры реализации имущества было выявлено следующее имущество должника

УСАДЬБА «ТАТЬЯНИНО» в составе:

1. Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, площадь 1000 кв.м., КН 50:20:0050330:697, адрес ориентира: Моск. Обл. Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, уч.19, ДСК «Саланг», на части площадью 201 и 176 кв.м наложены иные ограничения;

2. Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, площадь 1000 кв.м., КН 50:20:0050330:695, адрес ориентира: Моск. Обл. Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, уч.20, ДСК «Саланг» на часть площадью 367 кв.м наложены иные ограничения;

3. Жилой дом (жилое строение: дачный дом), площадь 468,3 кв.м., 1-о этаж, КН 50:20:0050324:1152, адрес ориентира: Моск. Обл. Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, д.19-20, ДСК «Саланг»;

4. Жилой дом (дом охраны), площадь 117,3 кв.м., 1-о этаж, КН 50:20:0000000:294823, адрес ориентира: Моск. Обл. Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, д.19-20, ДСК «Саланг»;

5. Жилой дом (гостевой дом), площадь 80 кв.м., 1-о этаж, КН 50:20:0050330:3673, адрес ориентира: Моск. Обл. Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, уч.19,20, ДСК «Саланг»;

Перечень состава по объектам 3-5 и план усадьбы – Приложение 1. Подведенные коммуникации – электроэнергия (выделенная мощность 26 кВт), магистральный газ. Водоснабжение и водоотведение.

Объекты недвижимого имущества 1-5 обременены ипотекой в пользу ПАО Банк ВТБ, наложен запрет на регистрационные действия.

6. 100% доли в уставном капитале ООО "ДИЗАЙНСТРОЙИНЖИНИРИНГ" (ИНН 7706521632, ОГРН 1047796033328, 119049, г. Москва, ул. Житная, д.14, стр.1), с которым заключен Договор аренды земельного участка №50-0195-04-05-0501 от 23.05.2008г. лесного

участка площадью 0,5 га, местоположение: Московская обл., Одинцовский р-он, Москворецкое лесничество, Звенигородское участковое лесничество, квартал №91, выдела 3,4, КН 50:20:0050330:778, категория земель – земли лесного фонда, вид разрешенного использования осуществление рекреационной деятельности, сроком до 31.12.2055г.

7. Незарегистрированные нежилые строения без фундамента – баня-веранда, генераторная подстанция, котельная, постирочная, комнаты охраны и обслуживающего персонала (гаражи). Сооружения - уличный бассейн, остекленная оранжерея, бетонный и металлический заборы, ворота, погреб, беседка, улучшения земельного участка.

8. Движимое имущество – мебель, бытовая техника, тренажеры, оборудование водоснабжения, газовый котел, генератор и др. Полный перечень – Приложение 2.

Проведенные исследования и анализ рынка недвижимости в Одинцовском районе, с.о Успенский, д. Маслово, ДСК «Саланг» позволили сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость оцениваемого объекта (Жилое Помещение) по состоянию на 27 сентября 2021 года, составляет: 276 116 634 (Двести семьдесят шесть миллионов сто шестнадцать тысяч шестьсот тридцать четыре) рубля, НДС не облагается.

Оценка с помощью сайта Циан

Главный инструментальный (подход) заключается в анализе объектов – аналогов, которые имеют схожие с оцениваемой характеристики, начиная с географического расположения дома и заканчивая наличием специфического ремонта.

При поиске таких похожих объектов модель опирается на базу в 2,5 миллиона объявлений, которые были размещены на Циан и прошли проверку модерацией, а также на данные из внешних источников.

Средняя цена рассчитывается по алгоритму, который учитывает характеристики указанного и соседних объектов. Наибольший вес имеют предложения со схожими характеристиками ближе всего к указанному адресу.

Объекты Аналоги расположенные по адресу Одинцовском районе, с.о Успенский, д. Маслово, ДСК «Саланг»



Деревянный дом под ключ с мебелью

Дом, 900 м², 200 сот., ИЖС

Рублево-Успенское шоссе • 23 км от МКАД

Усово • 25 минут на транспорте

Московская область, Одинцовский городской округ, д. Маслово, Саланг ДСК

286 191 752 ₽

ID 3871 Деревянный дом на лесном участке 2 Га Планировка: Цоколь: котельная, постирочная, кинозал, спортзал, с/у, сезонная гардеробная 1 этаж: прихожая, гардеробная, 2 спальни с с/у, гостевой с/у, кухня, столовая со вторым светом и выходом на террасу, двухсветная гостиная, зона бассейна: бассейн, сауна, хаммам, с/у, душевая, выход на участок 2 этаж: второй свет, 2 спальни с ванными комнатами, комната, кабинет Продаётся...



Дом, 950 м², 200 сот.

Рублево-Успенское шоссе • 23 км от МКАД

Усово • 25 минут на транспорте

Московская область, Одинцовский городской округ, д. Маслово, Саланг ДСК

213 183 652 ₽

[Получи ипотеку онлайн](#)

019212 Саланг Планировка: Цоколь- билльярдная с мини-кухней, 2 спальни, с/у, помещение свободного назначения, кинозал, постирочная, кладовая; 1 этаж- холл, барная зона, гостиная с камином и вторым светом, кухня, столовая со вторым светом и выходом на террасу, с/у, кладовая, 2 спальни, бассейн; 2 этаж- спальня с с/у и выходом на террасу, детская спальня, кабинет, спальня с с/у; Участок с лесными деревьями. На территории...



Дом, 750 м², 46 сот., ИЖС

🚗 Рублево-Успенское шоссе • 24 км от МКАД

🚗 Усово • 25 минут на транспорте

Московская область, Одинцовский городской округ, д. Маслово, Саланг ДСК

379 642 120 ₽

ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. ЛОТ 7048 Коттеджный посёлок Московская область, Одинцовский городской округ, Маслово деревня, Саланг ДСК, Одинцовский городской округ район, Московская область, Россия. От МКАД 25 км. Ильинское шоссе. Дом 750 кв.м. Состояние: С мебелью. Площадь участка 46 сот. Ландшафт: Газон. Газ. Канализация. Водоснабжение. Электричество: 25кВт. ПЛАНИРОВКА Цоколь: бильярдная комната,...



Коттедж, 900 м², 200 сот., ИЖС

🚗 Рублево-Успенское шоссе • 25 км от МКАД

🚗 Усово • 25 минут на транспорте

Московская область, Одинцовский городской округ, д. Маслово, Саланг ДСК

213 183 652 ₽

Лот 45973. Дом под ключ 900 кв.м на участке 200 соток. Количество спален: 5. Коттеджный посёлок "Саланг", Рублево-Успенское шоссе, 25 км от МКАД. 25 соток в собственности, 176 соток - оформленная аренда на 49 лет. На участке дополнительно расположен гараж на 2 автомашины с квартирой для персонала. Цоколь: котельная, постирочная, кинозал, спортзал, с/узел, сезонная гардеробная. 1 этаж: прихожая, гардеробная, 2...



Коттедж, 750 м², 56 сот., ИЖС

🚗 Рублево-Успенское шоссе • 25 км от МКАД

🚗 Усово • 25 минут на транспорте

Московская область, Одинцовский городской округ, д. Маслово, Саланг ДСК

288 381 995 ₽

Лот 26216. Дом под ключ 750 кв.м на участке 56 соток. Количество спален: 4. Коттеджный посёлок "Саланг", Рублево-Успенское шоссе, 25 км от МКАД. На участке проведены ландшафтные работы, освещены и проложены дорожки, мини-футбольное поле (можно использовать для волейбола или тенниса), площадка под мангал, крытый навес на 3 автомашины + 6 машиномест. Великолепный сосновый лес. Благоустроенный...

Исходя из полученных результатов оценки квартиры Финансовый управляющий произвел расчет средней стоимости квартиры, которая составляет:

$$(286\,191\,752 + 213\,183\,652 + 379\,642\,120 + 213\,183\,652 + 288\,381\,995) / 5 = \underline{276\,116\,634}$$

Исходя из полученных результатов расчета средней стоимости Усадьбы «Татьянино», расположенном по адресу: Моск. Обл. Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, ДСК «Саланг» уч.19,20, финансовый управляющий пришёл к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.09.2021 составляют округлённо: 276 116 634 (Двести семьдесят шесть миллионов сто шестнадцать тысяч шестьсот тридцать четыре) рубля, НДС не облагается.

Я нижеподписавшаяся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, насколько мне известно, верны и соответствуют действительности.

2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете, допущений и ограничительных условий и являются моими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.

3. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия Финансовому управляющему, подписавшему данный Отчет.

4. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 27.09.2021 г.

РЕШИЛ:

1. Рыночная стоимость УСАДЬБА «ТАТЬЯНИНО», расположенном по адресу: Моск. Обл. Одинцовский район, с/о Успенский, д. Маслово, ДСК «Саланг» уч.19,20 составляет 276 116 634 (Двести семьдесят шесть миллионов сто шестнадцать тысяч шестьсот тридцать четыре) рубля, НДС не облагается

Приложения:

1. Справочная информация по домовладению (Усадьбе «Татьянино») Московская область, городской округ Одинцово, с/о Успенский, деревня Маслово, ДСК «Саланг», д.19-20 на 3 л.
2. Опись движимого имущества в объектах недвижимости по Усадьбе «Татьянино» на 2 л.

Финансовый управляющий



Панова А.А.

**Приложение №1 к РЕШЕНИЮ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА №1-ОН от
27.09.2021**

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПО ДОМОВЛАДЕНИЮ (УСАДЬБЕ «ТАТЬЯНИНО»)

Московская область, городской округ Одинцово, с/о Успенсий, деревня Маслово,
ДСК «Саланг», д.19-20

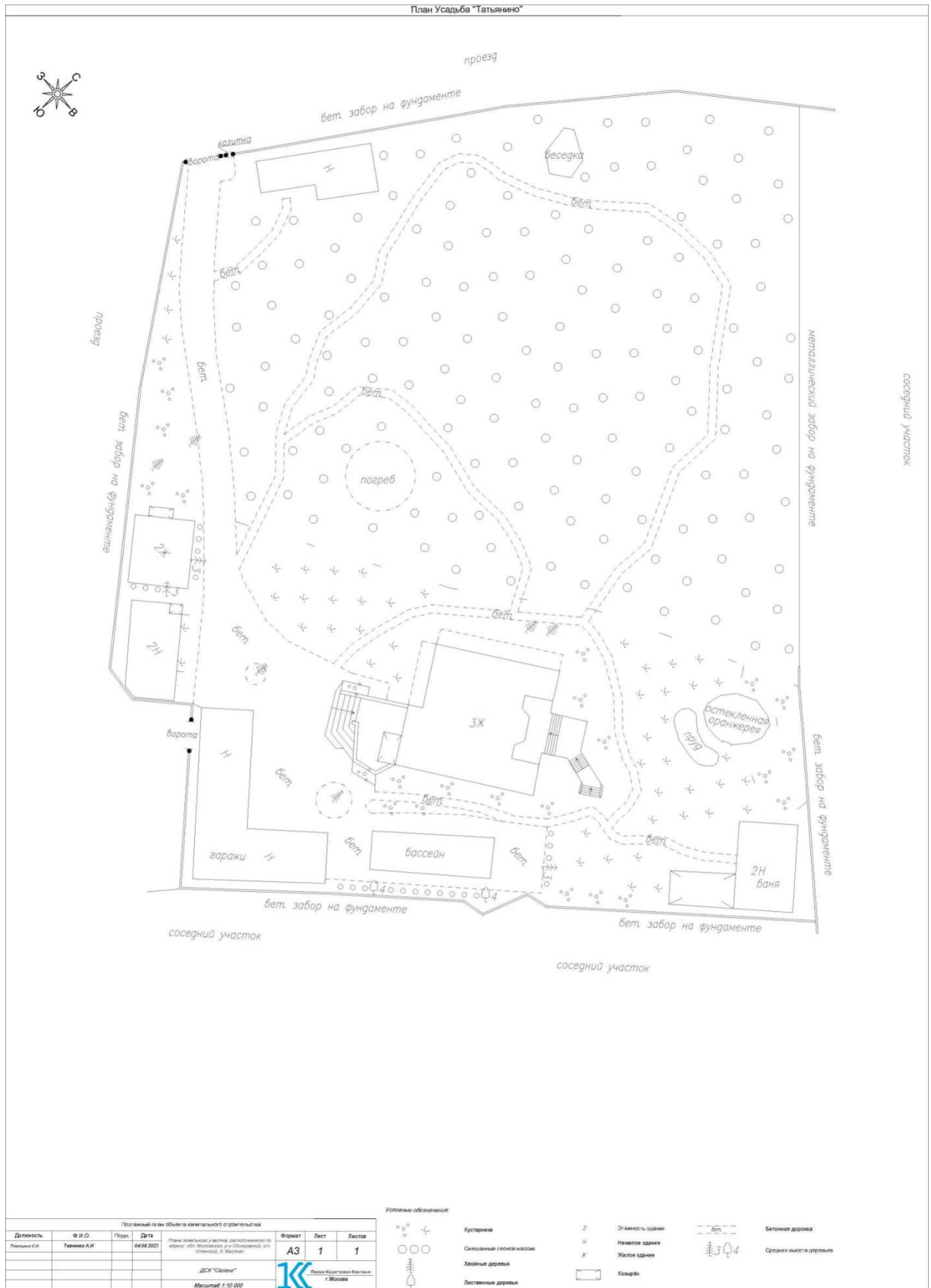
	ЖИЛОЙ ДОМ площадь 468,3 кв.м.
I	ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ
1.	Котельная
2.	Прачечная
3.	Гостиная- кинозал
4.	Спортивный зал
5.	Сан. узел
6.	Сезонная гардеробная
7.	Холодильная камера
II	ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
1.	Прихожая
2.	Гардеробная
3.	Гостевой санузел
4.	Спальня с санузлом
5.	Спальня с санузлом
6.	Кухня
7.	Столовая с «вторым светом» и выходом на террасу
8.	«Двухсветная» гостиная
9.	Зона бассейна
10.	Бассейн
11.	Сауна
12.	Хамам
13.	Санузел
14.	Душевая
15.	Выход на придомовой участок
III	ВТОРОЙ ЭТАЖ
1.	«Второй свет»
2.	Спальня с санузлом
3.	Спальня с санузлом
4.	Детская комната
9.	Кабинет

	ДОМ ОХРАНЫ площадь 117,3 кв.м.
1.	Прихожая
2.	Кухня
3.	Жилая комната
4.	Мастерская

	ГОСТЕВОЙ ДОМ площадь 80,0 кв.м.
I	ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
1.	Прихожая с лестничным маршем
2.	Санузел
3.	Ванная комната
4.	Гостиная
5.	Кухня-столовая
6.	Сезонная гардеробная
II	ВТОРОЙ ЭТАЖ
1.	Спальня
2.	Спальня
3.	Санузел

	БАНЯ
I	ПЕРВЫЙ ЭТАЖ
1.	Крытая терраса
2.	Прихожая с лестницей на второй этаж
3.	Гостиная с кухней
4.	Предбанник
5.	Парная
6.	Выход на участок
II	ВТОРОЙ ЭТАЖ
1.	Спальня

	ГЕНЕРАТОРНАЯ СТАНЦИЯ
1.	Помещение электрогенератора
2.	Подсобное помещение



Финансовый управляющий



Панова А.А.

Приложение №2 к РЕШЕНИЮ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА №1-ОН от 27.09.2021

ОПИСЬ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ

ПО УСАДЬБЕ «ТАТЬЯНИНО»

Московская область, городской округ Одинцово, с/о Успенсий, деревня Маслово, ДСК «Саланг», д.19-20

№этажа/№ и название помещения/здания	Наименование имущества
Жилой дом 468,3 кв	
1 этаж	
№1/№27-прихожая жилой дом №1/№2 и №3-входная часть/	Стенка прихожая Комод с зеркалом Шкаф пятистворчатый Банкетка Вешалка Комод узкий 4 ящика Комод низкий (2 больших/2 маленьких ящика)
№1/№3-туалет	Встроенная сантехника (раковина, унитаз) Настенный шкафчик малый
№1/№7-спальня	Кровать Тумба под телевизор Телевизор Шкаф купе двухдверный
№1/№28-кабинет	Стол письменный Стул Стенка под телевизор Телевизор Журнальный столик Диван
№1/№6-гостинная	Диван закругленный Журнальный столик Кресло телевизор
№1/№5-кухня	Кухонная стенка со встроенной техникой (варочная панель, духовка, вытяжка) Стол столовый Стулья 6 шт Холодильник miele Барный стулья 3 шт
Цокольный этаж	
№26-библиотека	Диван 2 шт телевизор
№19-спортзал	Велотренажер Тренажер эллипс беговая дорожка силовой тренажер Диван желтый
№15,16,18-тех помещения	Гладильная доска Встроенный шкаф Металлический стеллаж Оборудование водоснабжения дома
2 этаж	
№9-детская	Кровать Шкаф распашной (7 створок) Комод зеленый
№10-игровая	Кресло мягкое Стенка книжная Письменный стол Офисный стул
№13-спальня	Шкаф серый двухстворчатый

	Кровать Кресло и пуфик красные кожаные
№14-санузел	Встроенная сантехника (унитаз, бидэ, ванна) Шкаф пенал
Жилой дом 80 кв.м. (гостевой дом)	
№2-прихожая	Тумбочка двухдверная
№4 и №6	Стол Стулья 4 шт Горка Диван угловой Телевизор Журнальный столик
№7-спальня	Кровать
Жилой дом 117,3 кв.м (дом охраны), Нежилые строения без бетонного фундамента находящиеся на территории	
Котельная	Газовый котел
Постирочная	4 ед стиральных и сушильных машин встроенный шкаф-10 створок
Комнаты охраны и обслуживающего персонала	Комната 1 Стенка под телевизор Кресло 2 шт Диван Сто 2 стула встроенная кухня комната 2 кровать комод Стиральная машинка Кресло красное встроенный шкаф
Генераторная	Генератор

Финансовый управляющий



Панова А.А.