

**Решение  
об оценке имущества гражданина Устенко Дениса Владимировича**

18.11.2021г.

г.Москва

В соответствии со статьей 213.26 Закона о банкротстве

**РЕШИЛ:**

1. Самостоятельно провести оценку имущества должника.
2. Утвердить рекомендованную начальную цену имущества должника в соответствии с прилагаемым Отчетом.
3. По мере выявления и включения в конкурсную массу должника имущества (обязательств) вносить изменения в настоящее решение или принимать решение по каждому виду имущества.

**Приложение:**

Отчет об оценке имущества Устенко Дениса Владимировича

**Финансовый управляющий**

**Г.А. Корнюшкин**

**ОТЧЕТ  
об оценке имущества Устенко Дениса Владимировича**

**Решением Арбитражного суда Московской области от 01.02.2021 г. по делу № А41-82113/2019 ИП Устенко Денис Владимирович (08.05.1976 г.р., место рождения: с. Пантелеимоновка Лесозаводского района Приморского края, ИНН 502201485970, ОГРНИП 308502235000031, СНИЛС 072-823-667 76, паспорт 4615 957479, адрес регистрации: 140407, Московская обл., г. Коломна, ул. Красная Заря, д. 3, кв. 89) признан несостоятельным (банкротом).** Финансовым управляющим утвержден Павлов Алексей Вячеславович.

Определением Арбитражного суда Московской области от 07.07.2021 г. по делу № А41-82113/2019 Павлов Алексей Вячеславович освобожден от исполнения обязанностей финансового управляющего Устенко Д.В. **Финансовым управляющим Устенко Дениса Владимировича утвержден Корнюшкин Геннадий Александрович** (ИНН 770171179672, СНИЛС 142-716-85059, регистрационный номер в реестре СРО арбитражных управляющих 0382, член НП СРО АУ «Развитие»: ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435, 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, ком. 36), адрес для корреспонденции должнику и финансовому управляющему: 105082, г. Москва, а/я 117.

**НОРМАТИВНАЯ БАЗА В ЧАСТИ ОЦЕНКИ:**

В соответствии со статьей 213.26 «особенности реализации имущества гражданина» Закона о банкротстве:

1. В течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 110 «Продажа предприятия должника» Закона о банкротстве:

5.1. В течение тридцати рабочих дней с даты включения сведений о результатах инвентаризации имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить внешнему управляющему требование о привлечении оценщика с указанием имущества, в отношении которого требуется оценка.

В течение двух месяцев с даты поступления такого требования внешний управляющий обязан обеспечить проведение оценки указанного имущества за счет имущества должника.

При недостаточности денежных средств должника для проведения оценки имущества по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа внешний управляющий уведомляет об этом лицо, заявившее соответствующее требование, в течение двух рабочих дней с даты его поступления. В данном случае оценка имущества должника проводится, если конкурсный кредитор или уполномоченный орган, заявившие требование о проведении оценки имущества, перечислит на счет должника денежные средства для оплаты услуг оценщика в размере их стоимости. По итогам продажи предприятия (имущества) должника указанные денежные средства подлежат возврату конкурсному кредитору или уполномоченному органу в очередности, установленной [пунктом 2 статьи 134](#) настоящего Федерального закона.

Отчет об оценке имущества должника подлежит включению внешним управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме.

Повторная оценка имущества должника, в отношении которого ранее было заявлено требование о проведении оценки в соответствии с настоящим пунктом, проводится в случае принятия на себя конкурсным кредитором или уполномоченным органом расходов на проведение такой оценки.

В соответствии со статьей 130 Закона о банкротстве:

5. На основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о признании должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения оценщика.

6. Учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным [законом](#).

В соответствии со статьей 139 Закона о банкротстве:

3. После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 3 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном [статьей 130](#) настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

В соответствии со статьей 213.26 Закона о банкротстве:

1. В течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным [статьями 110, 111, 112, 139](#) настоящего Федерального закона.

2. 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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

3. Имущество гражданина, часть этого имущества подлежат реализации на торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не предусмотрено решением собрания кредиторов или определением арбитражного суда. Драгоценности и другие предметы роскоши, стоимость которых превышает сто тысяч рублей, и вне зависимости от стоимости недвижимое имущество подлежат реализации на открытых торгах в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

6. О проведении описи, оценки и реализации имущества гражданина финансовый управляющий обязан информировать гражданина, конкурсных кредиторов и уполномоченный орган по их запросам, а также отчитываться перед собранием кредиторов. В случае выявления нарушений гражданин, конкурсный кредитор или уполномоченный орган вправе оспорить действия финансового управляющего в арбитражном суде.

7. Имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам, предусмотренным настоящей статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу). Если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам.

В соответствии со статьей 213.1 Закона о банкротстве:

4. Имущество индивидуальных предпринимателей - должников или граждан, которые прекратили деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, но денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей которых возникли в результате осуществления ими предпринимательской деятельности, предназначенное для осуществления такими гражданами предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном настоящим Федеральным законом в отношении продажи имущества юридических лиц.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан":

40. В соответствии с [пунктом 1 статьи 213.26](#) Закона о банкротстве положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника - гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем и не имевшего этого статуса ранее, утверждается судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании соответствующего ходатайства финансового управляющего. Данное положение должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным [статьями 110, 111, 112, 139 и 140](#) Закона о банкротстве.

Имущество должников - индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан, предназначенное для осуществления ими предпринимательской деятельности, подлежит продаже в порядке, установленном [Законом](#) о банкротстве в отношении продажи имущества юридических лиц ([пункт 4 статьи 213.1](#) Закона о банкротстве).

В связи с этим общие правила [пункта 1.1 статьи 139](#) Закона о банкротстве об одобрении порядка, условий и сроков продажи имущества собранием (комитетом) кредиторов применяются при рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей и утративших этот статус граждан в случае продажи имущества, предназначенного для осуществления ими предпринимательской деятельности. Эти правила не применяются при продаже имущества, не предназначенного для осуществления должником предпринимательской деятельности, и при рассмотрении дел о банкротстве граждан - не индивидуальных предпринимателей и не имевших этого статуса ранее.

## **ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ:**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

• Мнение финансового управляющего относительно стоимости объекта действително только на дату определения стоимости объекта оценки. Финансовый управляющий основывается исключительно на имеющихся данных (документах или их копиях), не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

• Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчёте, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объём и качество рекламы, порядок и условия торгов, условия сделки, соответствие торгов установленным требованиям, иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные финансовому управляющему.

## **ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

• При оценке объектов, являющихся частью имущественного комплекса или долевого имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет производиться отдельно от имущества, принадлежащего иному лицу, стоимость объекта оценки определяется как часть в составе имущества, принадлежащего лицу, не желающему передавать продаваемое имущества кому-либо и лишаться полного контроля над имуществом в целом. В этом случае на стоимость оцениваемых объектов, распространяется так же действие всех внешних и внутренних факторов рынка.

• Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав должника проведена финансовым управляющим в той мере, в которой это необходимо в соответствии с законодательством и возможна в соответствии с принципами разумности, осмотрительности и добросовестности.

• Фотографии, карты, чертежи и схемы, приведенные в отчете, носят относительный характер и призваны помочь пользователю отчета иметь наглядное представление об объекте оценки.

• Финансовый управляющий не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки.

• Финансовый управляющий не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На финансовом управляющем не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

• Отчет содержит профессиональное мнение финансового управляющего относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что иные лица обязаны использовать установленную финансовым управляющим рыночную стоимость. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости, установленной финансовым управляющим.

• Финансовый управляющий исходил из законодательно установленной формы торгов – аукцион. При котором начальная цена должна устанавливаться в целях недопущения ее завышения, при котором в период торгов возможно отсутствие потенциальных покупателей имущества (обязательств).

• Отчет считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

• Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки.

## **Методология.**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости оцениваемого имущества путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, арбитражный управляющий пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке оцениваемого имущества.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода арбитражный управляющий использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Доходно-затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого имущества, а также расходов в отношении данного имущества. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы и расходы, которые оцениваемое имущество способно принести.

## ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:

№ п/п	Вид и наименование недвижимого имущества, вид собственности, местонахождение (адрес), площадь (кв.м.)	Основание приобретения	Иные сведения
1	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:143, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 282,3 кв.м.	Договор купли-продажи недвижимого имущества (с рассрочкой платежа) от 19.02.2019 № 03/25/1380-19	Имущество обременено залогом
2	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:148, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 124,5 кв.м.	Договор купли-продажи недвижимого имущества (с рассрочкой платежа) от 19.02.2019 № 03/25/1380-19	Имущество обременено залогом
3	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:152, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 250,5 кв.м.	Договор купли-продажи недвижимого имущества (с рассрочкой платежа) от 19.02.2019 № 03/25/1380-19	Имущество обременено залогом

## РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.

1.

1	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:143, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 282,3 кв.м.	Договор купли-продажи недвижимого имущества (с рассрочкой платежа) от 19.02.2019 № 03/25/1380-19	Имущество обременено залогом
---	---	--	------------------------------

### Описание объекта:

Вид объекта недвижимости: Здание

Кадастровый номер: **50:34:0050307:143**

Назначение объекта недвижимости: **нежилое здание**

Регион: **Московская обл.**

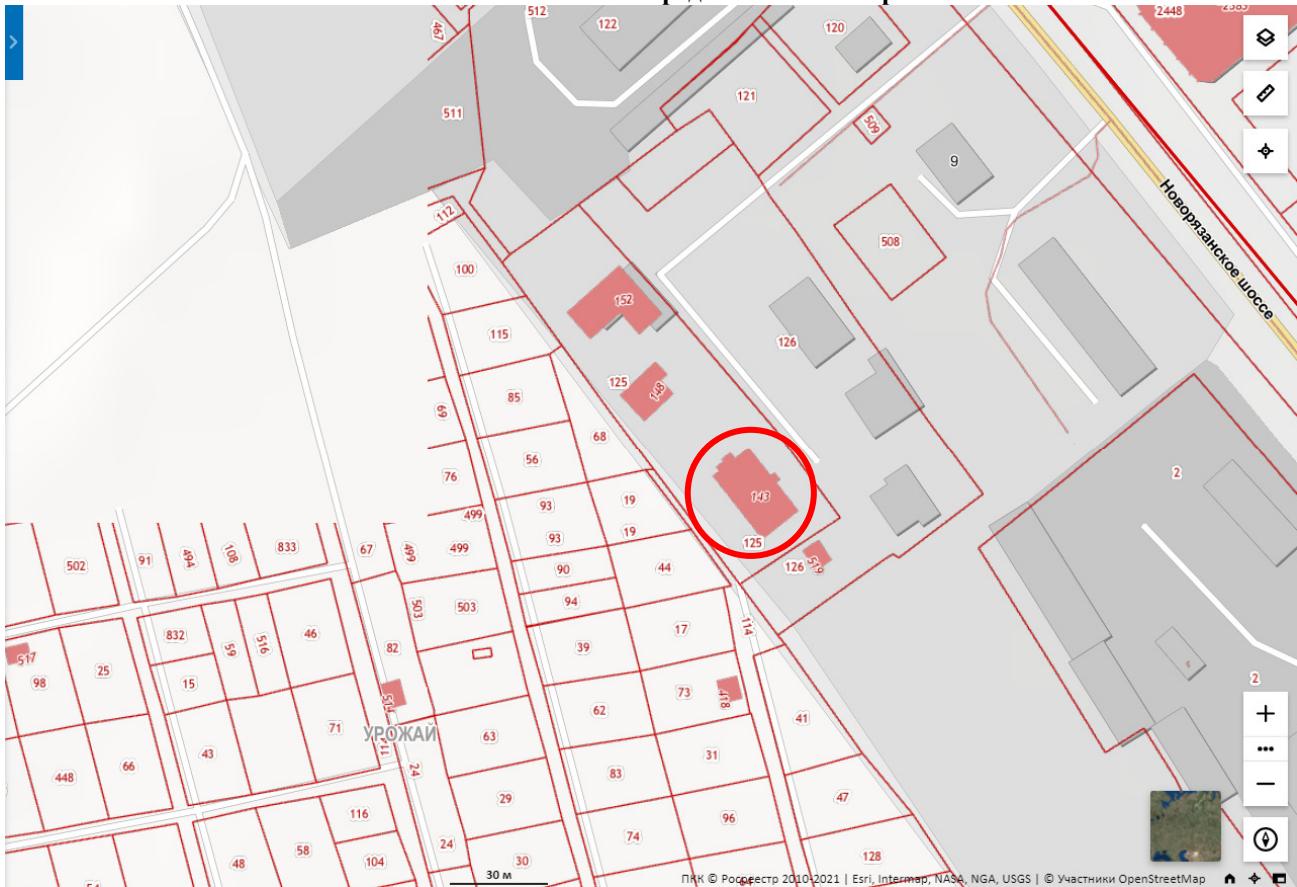
Почтовый индекс: **140483**

Адрес полный: **Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская**

Этаж: **1**

Площадь: **282,3 кв.м.**

### Местоположение объекта представлено на карте:



Фототаблица оцениваемого имущество, качественное состояние нежилого здания с кадастровым номером 50:34:0050307:143



Нежилое здание является объектом капитального строительства. Материал стен – кирпич, в части облицован штукатуркой. Коммуникации не подведены.

Здание располагается на земельном участке по адресу: Московская область, Коломенский район, п. Радужный, ул. Московская, общей площадью 4 321 кв.м., кадастровый номер: 50:34:0050307:125, общей площадью 4321 +/- 46 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы и жилого фонда.

В отношении земельного участка заключен договор долгосрочной аренды мельного участка №18/14/2510-00387/14-212Р от 29.01.2014 с Администрацией Коломенского муниципального района. Договор зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10.04.2014.

По результату внешнего осмотра объекта его состояние оценивается как удовлетворительное.

Требуется капитальный ремонт здания по части замены дверей, отделка наружного фасада.

## 2.

2	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:148, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 124,5 кв.м.	Договор купли-продажи недвижимого имущества (с рассрочкой платежа) от 19.02.2019 № 03/25/1380-19	Имущество обременено залогом
---	---	--	------------------------------

**50:34:0050307:148**

## РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.

### Описание объекта:

Вид объекта недвижимости: Здание

Кадастровый номер: **50:34:0050307:148**

Назначение объекта недвижимости: **нежилое здание**

Регион: **Московская обл.**

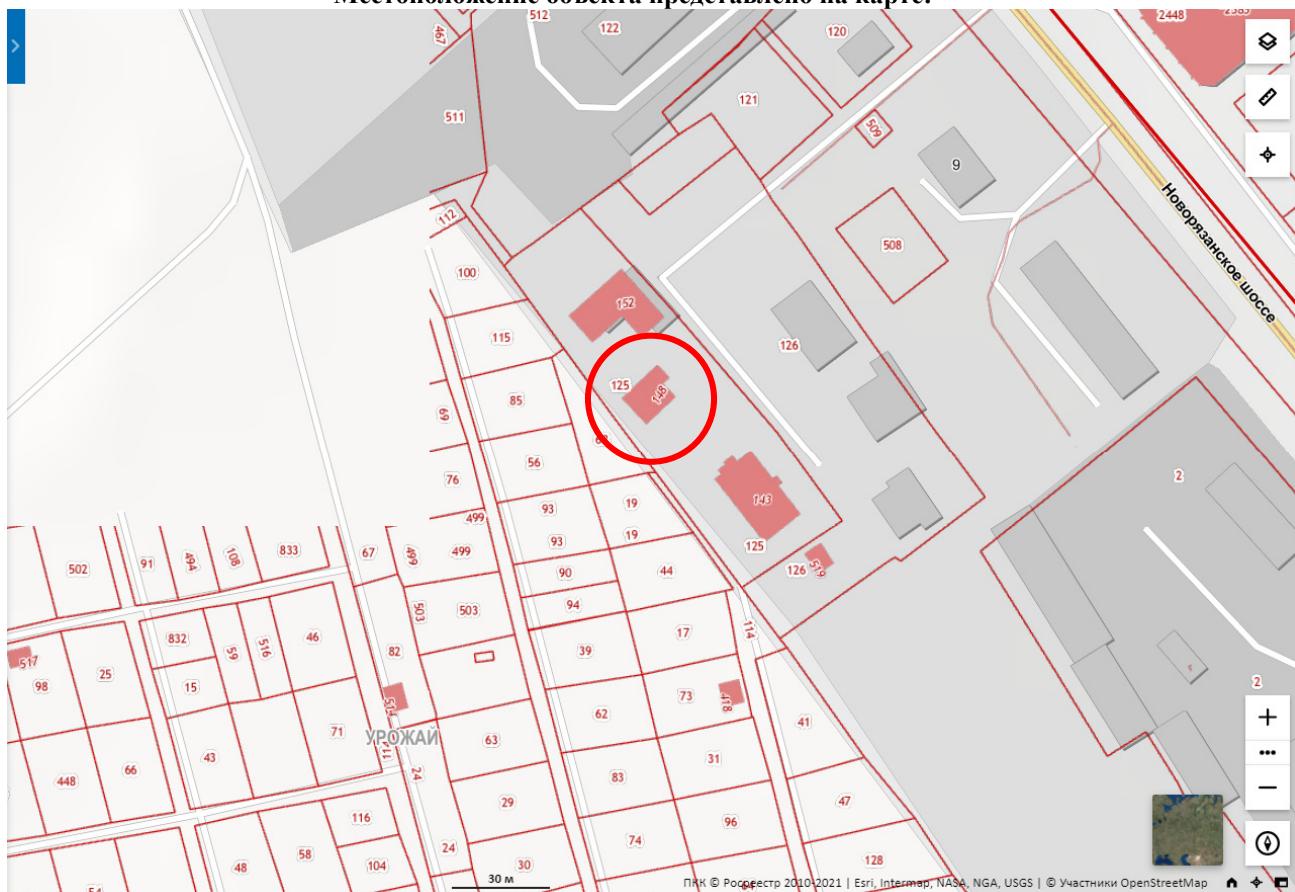
Почтовый индекс: **140483**

Адрес полный: **Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская**

Этаж: **1**

Площадь: **124,5 кв.м.**

### Местоположение объекта представлено на карте:



### Фототаблица оцениваемого имущества, качественное состояние нежилого здания с кадастровым номером

50:34:0050307:148





Нежилое здание является объектом капитального строительства. Материал стен – кирпич. Коммуникации не подведены.

Здание располагается на земельном участке по адресу: Московская область, Коломенский район, п. Радужный, ул. Московская, общей площадью 4 321 кв.м., кадастровый номер: 50:34:0050307:125, общей площадью 4321 +/- 46 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы и жилого фонда.

В отношении земельного участка заключен договор долгосрочной аренды мельного участка №18/14/25Ю-00387/14-212Р от 29.01.2014 с Администрацией Коломенского муниципального района. Договор зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10.04.2014.

По результату внешнего осмотра объекта его состояние оценивается как удовлетворительное.  
Требуется капитальный ремонт здания по части замены окон, дверей, ворот.

### 3.

3	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:152, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 250,5 кв.м.	Договор купли-продажи недвижимого имущества (с рассрочкой платежа) от 19.02.2019 № 03/25/1380-19	Имущество обременено залогом
---	---	--	------------------------------

### 50:34:0050307:152 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.

#### Описание объекта:

Вид объекта недвижимости: Здание

Кадастровый номер: 50:34:0050307:152

Назначение объекта недвижимости: **нежилое здание**

Регион: **Московская обл.**

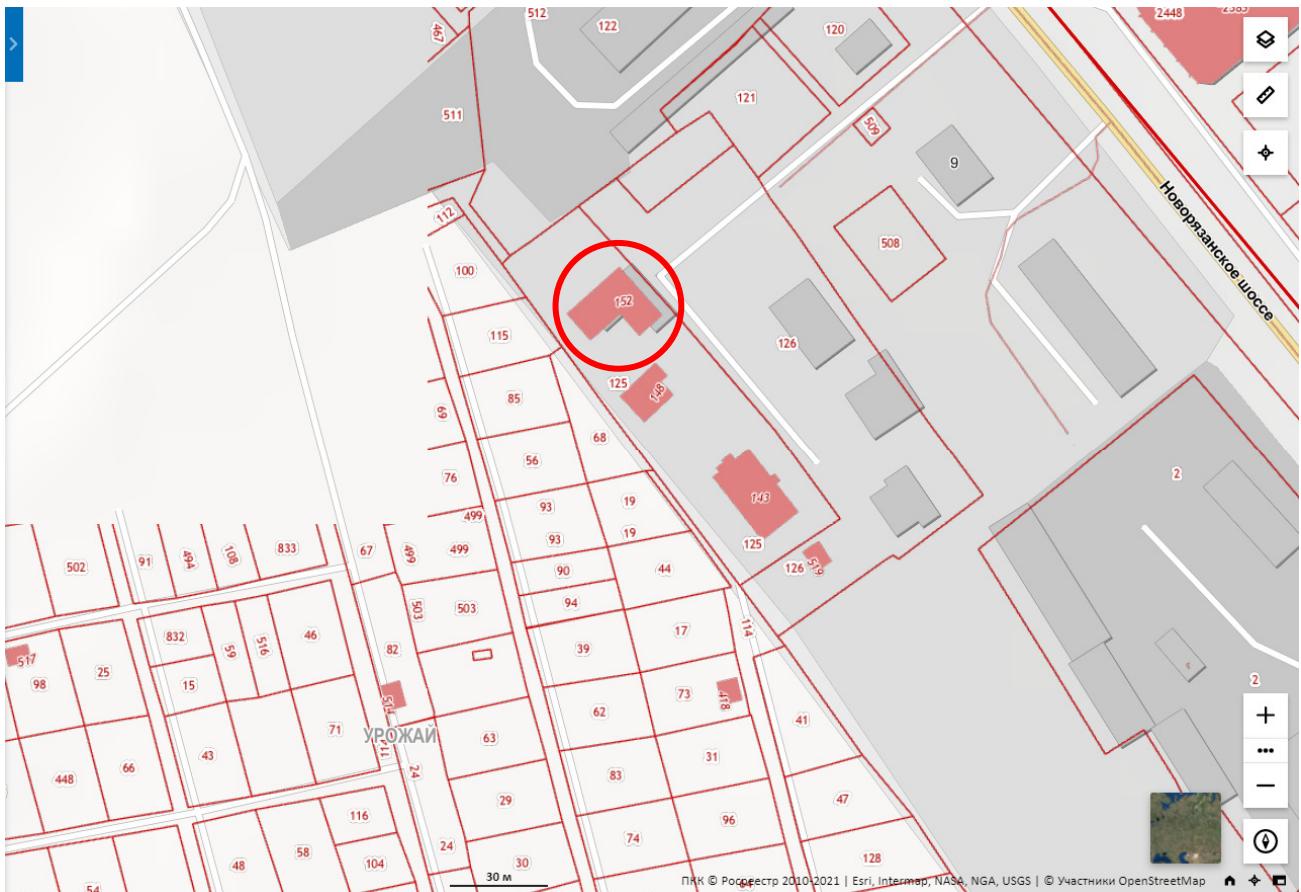
Почтовый индекс: **140483**

Адрес полный: **Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская**

Этаж: **1**

Площадь: **250,5 кв.м.**

Местоположение объекта представлено на карте:



**Фототаблица оцениваемого имущество, качественное состояние нежилого здания с кадастровым номером 50:34:0050307:152**





Нежилое здание является объектом капитального строительства. Материал стен – бетон, кирпич. Подведены коммуникации (электричество).

Здание располагается на земельном участке по адресу: Московская область, Коломенский район, п. Радужный, ул. Московская, общей площадью 4 321 кв.м., кадастровый номер: 50:34:0050307:125, общей площадью 4321 +/- 46 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы и жилого фонда.

В отношении земельного участка заключен договор долгосрочной аренды мельного участка №18/14/25Ю-00387/14-212Р от 29.01.2014 с Администрацией Коломенского муниципального района. Договор зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10.04.2014.

По результату внешнего осмотра объекта его состояние оценивается как удовлетворительное. Требуется капитальный ремонт здания по части наружного фасада.

### Общая характеристика экономического состояния Московской области

Экономическое развитие Московской области и г. Москве имеет как свои преимущества, так и недостатки, что связано с различными факторами.

Основным преимуществом Московской области является её срединное положение, близость к главному экономическому и политическому центру России — Москве, а также высокая инфраструктурная обустроенност территории. В Московской области расположено много научно-производственных комплексов и опытно-экспериментальных производств.

Экономика Московской области тесно связана с промышленным комплексом Москвы. Ведущую роль в структуре хозяйственного комплекса области занимает промышленность. В отраслевой структуре промышленного производства основная доля приходится на машиностроение и металлобработку, пищевую, химическую и нефтехимическую, легкую промышленность, производство строительных материалов. Более 2/3 продукции области выпускают предприятия тяжелой индустрии, значительную долю составляет военно-промышленный комплекс.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами.

**В настоящее время Россия переживает последствия экономического и валютного кризиса, а также экономического спада ввиду пандемии коронавирусной инфекции COVID-19.**

Валютный кризис в России — резкое ослабление российского рубля по отношению к иностранным валютам, вызванное стремительным снижением мировых цен на нефть, от экспорта которой во многом зависит доходная часть бюджета России, а также введением экономических санкций в отношении России в связи с событиями на Украине.

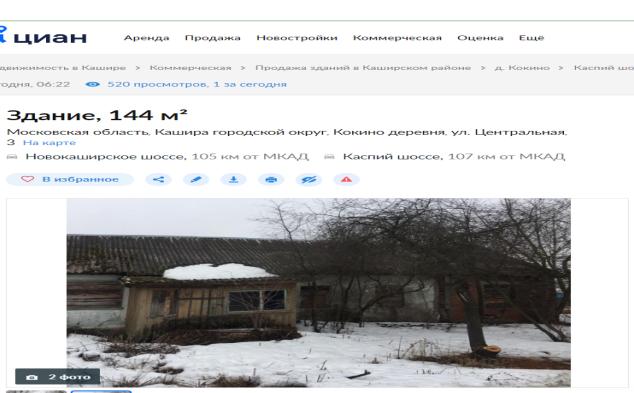
Эти факторы вызвали значительное снижение курса рубля относительно иностранных валют, а затем привели к росту инфляции, снижению потребительского спроса, экономическому спаду, росту уровня бедности<sup>[1]</sup> и снижению реальных доходов населения.

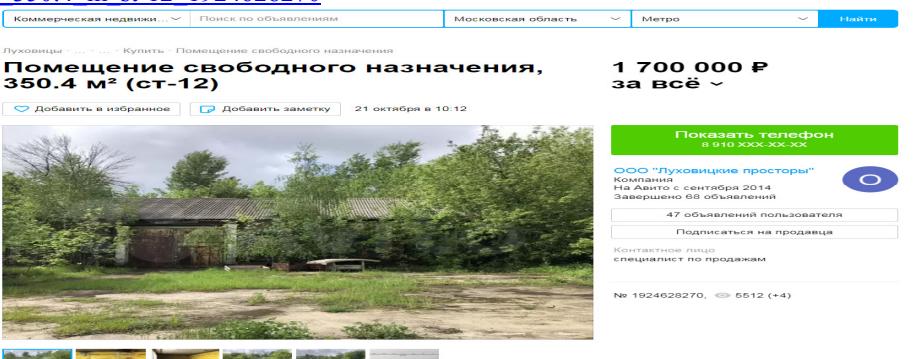
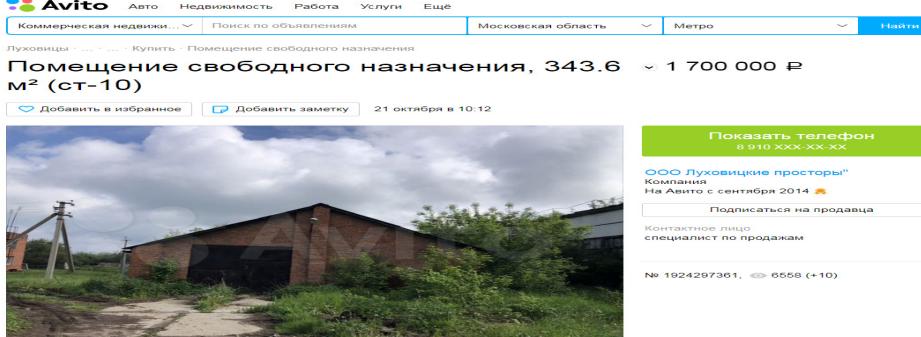
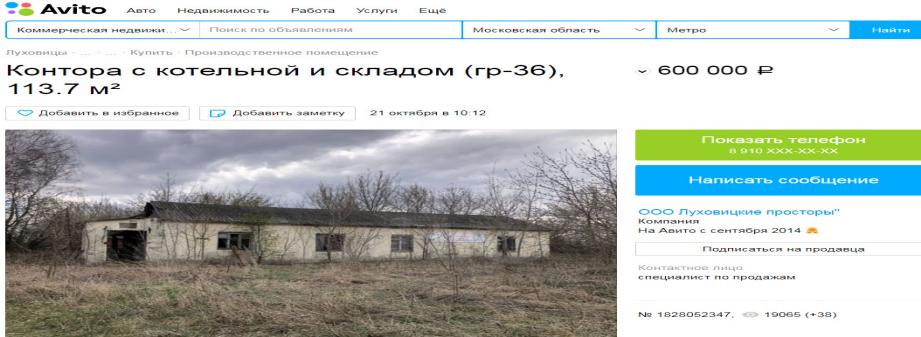
Ослабление рубля стало одним из основных факторов увеличения инфляции и, как следствие, способствовало снижению реальных располагаемых доходов населения и охлаждению потребительского спроса. В докладе Всемирного банка (апрель 2015 года) отмечалось, что в результате мер по ужесточению денежно-кредитной политики, имевших целью поддержание российской валюты, повысилась стоимость кредитования, что привело к дальнейшему снижению внутреннего спроса.

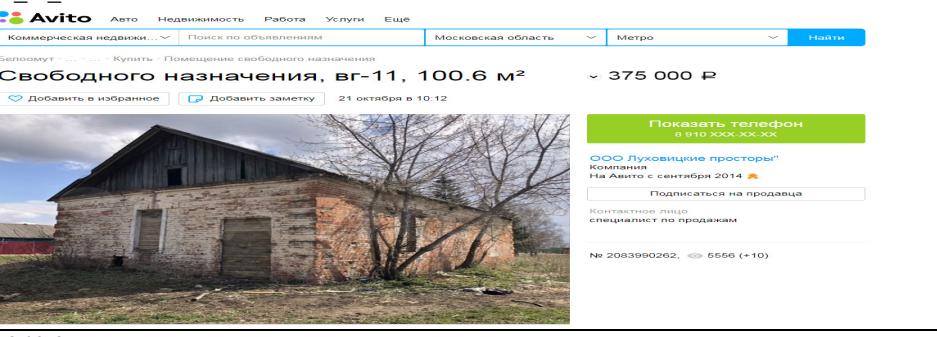
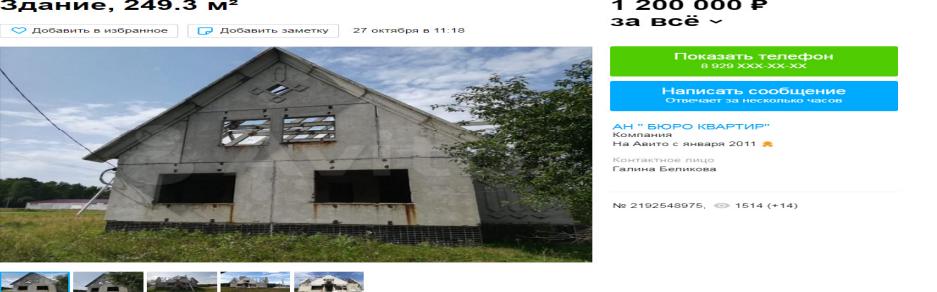
Пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 - экономический и финансовый спад.

Введенные из-за коронавируса ограничения привели к спаду в сфере потребительских услуг: объем предоставленных населению платных услуг снизился более чем на треть. Оборот розничной торговли упал на 23%. В наибольшей степени это падение обусловлено обвалом более чем на треть в сегменте непродовольственных товаров. Продажи новых легковых автомобилей снизились на 72%.

### АНАЛОГИ, ПРЕДЛАГАЕМАЯ ПРОДАВЦОМ ЦЕНА АНАЛОГИЧНОГО ИМУЩЕСТВА:

	Объект-аналог	Стоимость (руб.), расчет цены 1 кв.м. (руб.)
1.	Участок (448 кв. м.) с домом (144 кв.м.) Московская область, Каширский район, д.Кокино ул.Центральная д.3а. <a href="https://kashira.cian.ru/sale/commercial/254303817">https://kashira.cian.ru/sale/commercial/254303817</a> 	1 000 000 руб. 1 кв.м. = 6 945 руб.

2.	<p>Помещение свободного назначения, 350.4 м<sup>2</sup> Московская область, г.о. Луховицы, пос. Сельхозтехника <a href="https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazncheniya_350.4_m_st-12_1924628270">https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazncheniya_350.4_m_st-12_1924628270</a></p> 	1 700 000 руб. 1 кв.м. = 4851,6 руб.
3.	<p>Производственное помещение, 771.8 кв.м. Московская область, г.о. Луховицы, с. Матыра <a href="https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_299.6_m_os-47a_1828900533">https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_299.6_m_os-47a_1828900533</a></p> 	1 125 000 руб. 1 кв.м. = 3 755 руб.
4.	<p>Помещение свободного назначения, 343.6 кв.м. Московская область, г.о. Луховицы, пос. Сельхозтехника <a href="https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazncheniya_343.6_m_st-10_1924297361">https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazncheniya_343.6_m_st-10_1924297361</a></p> 	1 700 000 руб. 1 кв.м. = 4 947 руб.
5.	<p>Контора с котельной и складом, 113.7 кв.м. Московская область, г.о. Луховицы, с. Григорьевское, ул. Блохина, 26А <a href="https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/kontora_s_kotelnoy_i_skladom_gr-36_113.7_m_1828052347">https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/kontora_s_kotelnoy_i_skladom_gr-36_113.7_m_1828052347</a></p> 	600 000 руб. 1 кв.м. = 5 277 руб.

6.	<p>Столовая, 193.0 кв.м. Московская область, г.о. Луховицы, д. Павловское, Центральная ул., 9А <a href="https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/stolovaya_193.0_m_i-29_1828273191">https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/stolovaya_193.0_m_i-29_1828273191</a></p> 	1 125 000 руб. 1 кв.м. = 5 829 руб.
7.	<p>Помещение свободного назначения Московская область, г.о. Луховицы, д. Павловское, Центральная ул., 11А <a href="https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazncheniya_332.0_m_i-27_1828456439">https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazncheniya_332.0_m_i-27_1828456439</a></p> 	1 125 000 руб. 1 кв.м. = 3 388,55 руб.
8.	<p>Свободного назначения, 100.6 кв.м. Московская область, г.о. Луховицы, пос. Врачово-Горки, Центральная ул., 158 <a href="https://www.avito.ru/beloomut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazncheniya_vg-11_100.6_m_2083990262">https://www.avito.ru/beloomut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazncheniya_vg-11_100.6_m_2083990262</a></p> 	375 000 руб. 1 кв.м. = 3 727 руб.
9.	<p>Здание, 249.3 кв.м. Московская область, г.о. Ступино, с. Колычево, Колхозная ул., 71 <a href="https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_249.3_m_2192548975">https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_249.3_m_2192548975</a></p> 	1 200 000 руб. 1 кв.м. = 4 813 руб.

Среднерыночная стоимость 1 кв.м. нежилого здания составляет 7 900 руб.

**Расчет:** 43 533,15 (сумма стоимости 1 кв.м. 9 объектов-аналогов) / 9 (количество объектов-аналогов) = 4 837 руб.

**СУЩЕСТВЕННЫЕ ФАКТОРЫ:**

1. Российской Федерации и её регионы находятся в процессе экономического кризиса, деловая активность снижена в том числе по причинам установления ограничительных мер ввиду пандемии короновируса COVID-19.
2. Состояние имущества оценивается как удовлетворительное, требуется капитальный ремонт зданий.
3. Согласно договору купли-продажи № 03/25/1380-19 Должник приобрел оцениваемое имущество по цене 1 879 200 руб.
4. На размере стоимости имущества также сказывается отдаленность от производственных объектов и потенциально заинтересованных в покупке нежилых зданий приобретателей.
5. Важным аспектом служит наличие/отсутствие коммуникаций подведенных или потенциально подводимых к объектам недвижимости.
6. В процессе оценки участвовали аналоги по цене, заявленной продавцом, а не покупателем. Стоимость выставленных на продажу объектов, указанная в договоре купли-продажи, и иные особенности сделок - неизвестны.
7. Для участия в торгах в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве) требуется наличие у покупателя ЭЦП.
8. Имущество выставляется на торги в форме аукциона, что позволит на торгах установить реальную цену имущества в период реализации.

**Объекты оценки расположены на одном земельном участке по адресу: Московская область, Коломенский район, п. Радужный, ул. Московская, общей площадью 4 321 кв.м., кадастровый номер: 50:34:0050307:125, общей площадью 4321 +/- 46 кв.м.**

**Является целесообразной продажа оцененного имущества единым лотом.**

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРОДАВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВАНИИ РАССМОТРЕННЫХ АНАЛОГОВ С УЧЕТОМ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ.**

№ п/п	Вид и наименование недвижимого имущества, вид собственности, местонахождение (адрес), площадь (кв.м.)	Расчет среднерыночной стоимости нежилых зданий (Площадь здания * рассчитанная среднерыночная стоимость 1 кв.м.)
1	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:143, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 282,3 кв.м.	282,3 * 4 837 = 1 365 485,1 руб.
2	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:148, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 124,5 кв.м.	124,5 * 4 837 = 602 206,5 руб.
3	Нежилое здание, собственность, кадастровый номер: 50:34:0050307:152, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 250,5 кв.м.	250,5 * 4 837 = 1 211 668,5 руб.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

1. **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ нежилого здания (кадастровый номер: 50:34:0050307:143, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 282,3 кв.м.) ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) СОСТАВЛЯЕТ: 1 365 485,1 руб.**
2. **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ нежилого здания (кадастровый номер: 50:34:0050307:148, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 124,5 кв.м.) ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) СОСТАВЛЯЕТ: 602 206,5 руб.**
3. **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ нежилого здания (кадастровый номер: 50:34:0050307:152, адрес: Московская обл., Коломенский р-н, п. Радужный, ул. Московская, площадь: 250,5 кв.м.) ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) СОСТАВЛЯЕТ: 1 211 668,5 руб.**

Суммарная стоимость имущества должника составляет 3 179 360,0 руб.

**Финансовый управляющий  
Устенко Д.В.**

**Корнишкун Г.А.**

