

РЕШЕНИЕ
об оценке имущества Пикули Андрея Петровича

26.04.2023г.

г.Москва

В соответствии со статьей 139, 213.26 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)",

РЕШИЛ:

1. 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 объекту и (или) виду имущества.

Приложение:

Отчет об оценке имущества Пикули А.П.

Финансовый управляющий



Раянов Наиль Мансурович

ОТЧЕТ №1

об оценке имущества Пикули Андрея Петровича

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.03.2023г. по делу № А40-23793/22-38-55 «Ф» гр. Пикуля Андрей Петрович (дата рождения 23.04.1960 года, место рождения: г. Винница УССР, ИНН 772608374159, СНИЛС 046-698-62209, адрес регистрации: 117218, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 23, кв. 44) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура банкротства - реализация имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Раянов Наиль Мансурович (ИНН 026904510961, СНИЛС 106-864-064 60, регистрационный номер в реестре СРО арбитражных управляющих - 0184, член НП СРО АУ «Развитие»: ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435, 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, комната 36), адрес для корреспонденции: 450003, РБ, г. Уфа, а/я №2.

НОРМАТИВНАЯ БАЗА В ЧАСТИ ОЦЕНКИ:

В соответствии со статьей 139 «продажа имущества должника» Закона о банкротстве:

1. В течение десяти рабочих дней с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о результатах инвентаризации имущества должника 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 конкурсному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки.

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

1.1. В течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом о банкротстве, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника, включающие в себя сведения:

подлежащие включению в сообщение о продаже имущества должника в соответствии с пунктом 10 статьи 110 Федерального закона о банкротстве;

о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения;

о специализированной организации, которую предлагается привлечь в качестве организатора торгов.

Порядок продажи имущества должника может предусматривать, что, если имущество должника не было реализовано на первых торгах, имущество должника подлежит продаже по частям, начиная с новых первых торгов, при этом исчисление сроков, установленных для продажи имущества должника, начинается заново.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе утвердить иной порядок продажи имущества должника, чем тот, который был предложен конкурсным управляющим.

Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В случае, если в течение двух месяцев с даты представления конкурсным управляющим собранию кредиторов или в комитет кредиторов предложения о продаже имущества должника собранием кредиторов или комитетом кредиторов не утверждено также предложение, включающее в себя сведения о составе имущества должника, о сроках его продажи, о

форме торгов, об условиях конкурса (в случае, если продажа имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса), о форме представления предложений о цене имущества должника, о начальной цене его продажи, о средствах массовой информации и сайтах в сети "Интернет", где предлагается соответственно опубликовать и разместить сообщение о продаже имущества должника, о сроках опубликования и размещения указанного сообщения, конкурсный управляющий, конкурсный кредитор и (или) уполномоченный орган, если размер включенной в реестр требований кредиторов кредиторской задолженности перед ним составляет более двадцати процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об утверждении порядка, сроков и условий продажи имущества должника.

2. В случае возникновения в ходе конкурсного производства обстоятельств, в связи с которыми требуется изменение порядка, сроков и (или) условий продажи имущества должника, конкурсный управляющий обязан представить собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения соответствующие предложения относительно таких изменений.

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.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ:

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

- Мнение конкурсного управляющего относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Конкурсный 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 отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем 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 конкурсным 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.

- Конкурсный управляющий не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки.

- Конкурсный 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 конкурсном управляющем не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

- Конкурсный 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.

Общая характеристика экономического состояния в г. Москва.

Экономика Москвы — крупнейшая экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта (ВРП). Вклад ВРП Москвы в общероссийскую экономику постепенно снижается и к 2020 году опустился до 16,5 % в связи с тем, что региональные экономики часто демонстрируют больший потенциал экономического развития, ориентируясь на внутренний/местный спрос, который часто игнорирует глобальные кризисы.

Объём экономики Москвы в 2018 году составил 15,7 трлн рублей, потребительские расходы — более 10 трлн рублей, что позволило Москве занять по этому показателю третье место среди европейских городов и войти в двадцатку крупнейших потребительских рынков в мире. В структуре ВРП Москвы весомую часть занимает сектор услуг, который более чувствителен к мировой экономической конъюнктуре. Немаловажную роль играют также торговля и туризм.

В первой половине 2021 года Москва заняла 397-е место в рейтинге самых дорогих городов для проживания по данным исследования консалтингового сервиса Numbeo, в котором сравнивали индексы аренды, продуктов питания, ресторанов и покупательской способности. В 2022 году она оказалась на 287-м месте.

На данный момент Москва — крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено более половины банков, зарегистрированных в стране, при этом на их долю приходится 90% банковских активов. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Кроме того, это крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

Оборот розничной торговли в 2006 году составил 1817,8 млрд руб, объем платных услуг населению — 696,3 млрд руб.

Москва и Московская область возглавляют топ регионов по обороту розничной торговли. Так, по итогам января – августа 2018 года оборот розничной торговли Москвы составил 3,01 трлн руб., или 100,6 % к показателю аналогичного периода 2017 года. В январе — августе 2018 года оборот розничной торговли на 91,2 % сформировался розничными сетями и отдельными магазинами. Доля продажи товаров на рынках составила 8,8 % (в январе — августе 2017 года — 12,3 %).

Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2017 года составили 61,3 тыс. рублей.

Минимальный размер оплаты труда в Москве с 1 января 2019 года составляет 20 195 рублей, что почти вдвое выше федеральной минимальной заработной платы в России в 11 280 рублей. При этом, Москва является самым дорогим для проживания из 26 крупнейших городов России по результатам исследования РБК и Avito.

Удельный вес численности населения Москвы с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума по предварительным данным в 2017 году составил 8,9 % (в целом по РФ 13,2 %).

Численность экономически активного населения в городе на 2019 год составила 7,3 млн человек.

Инвестиции и строительство 2021-2023гг.

В 2021 году Москва оставалась лидером по инвестиционной активности в стране. По предварительным данным, объем инвестиций в основной капитал в экономику города увеличился по сравнению с 2020 годом на 18,9 % (в сопоставимых ценах) и достиг 4,8 трлн рублей (21,1 % от общероссийского объема).

В обрабатывающую промышленность направлено 167,2 млрд рублей инвестиций в основной капитал (+34,3 % в номинальном выражении к 2020 году, 4,8 % общего объема инвестиций крупных и средних организаций). При этом в структуре источников выросла доля привлеченных средств (с 22,6 % в 2020 году до 25,9 % в 2021 году). Строительный сектор также оставался привлекательным для инвестиций (13 % от общего объема инвестиций крупных и средних организаций), за год объем инвестиций в него увеличился на 3,7 % в номинальном выражении. Основным источником финансирования являются привлеченные средства (кредиты, средства ДДУ, бюджетные средства). За 2021 год существенно выросли инвестиции в ИТ-технологии (программное обеспечение, базы данных) – на 51,1 % (в номинальном выражении к 2020 году). На долю этих инвестиций приходится 9,4 % от общего объема инвестиций крупных и средних организаций.

Сектор транспортировки и хранения занимает в Москве лидирующее место по объему инвестиций в основной капитал. На долю отрасли приходится 16,1 % от суммарного объема инвестиционных вложений в 2021 году. Наибольший положительный вклад в рост инвестиций сектора в 2021 году – в логистике и складском хозяйстве, в том числе на фоне возросшего спроса со стороны онлайн-ритейлеров. Привлеченные средства в 2021 году составляли 57,1 %, доля бюджетных средств в общем объеме привлеченных средств составляла около 95,6 %. Несмотря на усиление в 1-м

полугодии 2022 года негативных факторов, препятствующих росту инвестиционной активности (рост неопределенности, ужесточение финансовых условий), инвестиции в основной капитал в городе Москве увеличились на 4,4 % к соответствующему периоду 2021 года (в сопоставимых ценах) и составили 1,9 трлн рублей (19,7 % от общероссийского объема инвестиций).

Основной объем инвестиций приходится на инвестиции в машины, оборудование, транспортные средства, здания и сооружения.

Основные негативные факторы снижения инвестиционной деятельности в 2022 году:

- удорожание инвестиций из-за нарушений логистических цепочек и бизнес связей;
- ограниченность финансовых ресурсов для инвестиций (закрытие внешних источников фондирования, снижение инвестиционной привлекательности внутреннего финансового рынка как источника заимствований);
- ограниченность возможностей дальнейшего роста бюджетных инвестиций.

Вероятность преимущественного влияния негативных факторов на инвестиционную активность в краткосрочной перспективе высока, в результате по итогам 2022 года снижение инвестиций в основной капитал оценивается в 3,2 % (к 2021 году в сопоставимых ценах).

Восстановление инвестиционной активности ожидается за счет эффекта смягчения денежно-кредитной политики и повышения доступности заемных средств, трансформации внешнеэкономической деятельности, транспортнологистических цепочек, технического и инвестиционного сотрудничества.

Прогнозный темп роста инвестиций в основной капитал в городе Москве на период 2023–2025 годов - 101,5–102,5 % по базовому варианту прогноза.

В текущих условиях особое значение приобретает Адресная инвестиционная программа (далее – АИП) как ключевой элемент поддержки всей экономической активности.

Приоритетными направлениями для бюджетного инвестирования и государственно-частного партнерства будут являться развитие транспортной и социальной инфраструктуры города Москвы, реализация Программы реновации жилищного фонда, повышение комфортности общественных пространств и в целом городской среды.

Ключевым приоритетом АИП является развитие транспортной инфраструктуры Москвы

Факторы снижения потребительского рынка в 2022 году:

Высокая инфляция и снижение покупательной способности населения, сокращение импорта потребительских товаров, закрытие международного сообщения с «недружественными» странами, ограничение на перелеты в аэропорты юга России, невозможность полноценно использовать лизинговый авиапарк, замедление потребительского кредитования. По итогам 2022 года прогнозируется снижение объема розничного товарооборота на 5,1 % (к 2021 году в сопоставимых ценах), в номинальном выражении показатель составит 6,6 трлн рублей.

Рынок труда и занятость

С начала 2022 года рост заработных плат продолжился, за 1-й квартал 2022 года средняя заработная плата в городе Москве увеличилась на 17,4 % в годовом выражении (по полному сопоставимому кругу организаций). Реальная заработная плата выросла на 6,8 %. Среднесписочная численность работников организаций в 1-м квартале 2022 года увеличилась на 4,6 % к аналогичному периоду 2021 года (по полному сопоставимому кругу организаций). На фоне инфляционного всплеска рост реальных заработных плат замедлился и перешел к отрицательной динамике по итогам января–мая 2022 года (99,3 % в годовом выражении).

По результатам 7 месяцев с начала 2022 года реальная заработная плата в экономике города Москвы снизилась на 2,2 %.

Текущие оценки рисков рынка труда предполагают, что большинство организаций будет придерживаться стратегии снижения издержек при минимизации потерь занятости. Это означает замедление динамики средних заработных плат в текущем году. По итогам 2022 года темп роста средней номинальной начисленной заработной платы в городе Москве составит +11,4 % к предыдущему году и окажется меньше уровня инфляции. Уровень регистрируемой безработицы к концу 2022 года составит по оценке 0,6 %

В настоящее время Россия переживает экономический и валютный кризис.

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^[1] 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.

Спад экономики происходит ввиду последствий пандемии коронавирусной инфекции COVID-19 в 2020-2022гг.; последствий участия Российской Федерации в «Специальной военной операции».

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2022 года. Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%.

Аналитика ипотечного кредитования¹:

В 2022г. произошло резкое повышение ставок и ужесточение банковского андеррайтинга, а также общее снижение спроса со стороны клиентов, тем не менее ипотека по-прежнему остается самым быстрорастущим розничным сегментом.

В результате порядка 86% прироста совокупного розничного портфеля по итогам 2022 года пришлось на ипотеку против 50% в 2021-м. Однако стоит отметить, что, несмотря на рост портфеля, объем выдач новых ипотечных кредитов оказался на 15% ниже значений рекордного 2021 года. При этом сжатие рынка в 2022 году могло быть более существенным, если бы объем выдач не был поддержан растущими ценами на жилье, поскольку по количеству выданных кредитов рынок сократился на 30%, откатившись к значению 2019-го.

Существенную помощь рынку оказали продление общей льготной программы и расширение адресных ипотечных программ с господдержкой, обеспечив около половины объема кредитования (46% в денежном выражении).

В первой половине прошлого года ставки на рыночную ипотеку стали практически заградительными, в то время как условия по государственной льготной программе позволяли населению брать ипотечные кредиты на более приемлемых условиях, в результате чего **выдачи нелюбимых кредитов практически остановились**.

В 2-м полугодии стоимость рыночных кредитов стала постепенно снижаться, однако одновременно с этим были скорректированы вниз и ставки по льготной программе, что позволило ей сохранить роль драйвера ипотечного сегмента до конца 2022 года.

Политико-экономические аспекты негативно сказываются на социально-экономическом благосостоянии участников рынка, в частности на покупательную способность существенное влияние оказывает уровень инфляции в отношении цен на недвижимость на первичном и вторичном рынке.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:

Должнику Пикуле А.П. принадлежит ½ доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости: жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, д. 17, кв. 158, площадью 68.1 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0002008:5987.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-23793/22 от 20.01.2023г. в реестр требований Пикули Андрея Петровича включено требование ИП Щербаковой Людмилы Евгеньевны в размере 10 373 549,26 руб. - основной долг, 5 501 939,55 руб. - проценты, 11 586 679,88 руб. - пени, 60 000 руб. - расходы по уплате государственной пошлины, в третью очередь с учетом положений п. 3 ст. 137 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», как обеспеченные залогом имущества, а именно: **залогом квартиры по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, дом 17, кв. 158, кадастровый номер 77:06:0002008:5987.**

Таким образом, оценке и реализации подлежит квартира целиком по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, дом 17, кв. 158, кадастровый номер 77:06:0002008:5987.

№ п/п	<i>Характеристики имущества</i> Вид, наименование недвижимого имущества, вид собственности, местонахождение (адрес), площадь недвижимого имущества (кв.м.), кадастровый номер недвижимого имущества	<i>Основание приобретения</i>	<i>Ограничения / обременения</i>
1.	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, д. 17, кв. 158, площадью 68.1 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0002008:5987.	Договор об участии в ЖСК 103011/Ж06032 09.07.2013г.; Свидетельство о праве на наследство по закону 02.02.2017г.; Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-1022/16 о включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений от 07.05.2021г.; Передаточный акт от 09.06.2021г.	Имущество обременено залогом

¹ Статья «Ипотечное кредитование в 2022–2023 годах: регуляторное охлаждение» https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2023/. Дата обращения: 24.04.2023г.

ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, д. 17, кв. 158, площадью 68.1 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0002008:5987.

Описание объекта:

Тип: **квартира**

Кадастровый номер: **77:06:0002008:5987**

Регион: **Москва**

Почтовый индекс: **117312**

Адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, Дом 17, Квартира 158

Этаж: **34**

Площадь: **68,10 кв.м.**

Форма собственности: **частная**

Дата постановки на учёт: **16.06.2020**

Кадастровая стоимость: **15 056 960,71 руб.**

Жилой дом по адресу: г. Москва проспект 60-летия Октября, д. 17 обладает следующими характеристиками:



Построен 2020 г.

Монолитный

39 этажей

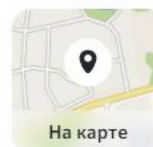
Дом по адресу проспект 60-летия Октября, 17

12 объявлений в доме

от 19 млн ₽ от 335 338 ₽/м²

Москва, Юго-Западный административный округ

🚶 Академическая – 13 мин 🚶 🚶 Ленинский проспект – 21 мин 🚶 🚶 станция Площадь Гагарина – 21 мин 🚶



На карте

★ 4.2

9 отзывов

[Смотреть](#)

Характеристики дома



Год постройки
2020



Материал стен
Монолитный



Количество этажей
39



Количество квартир
3



Мусоропровод
Отсутствует



Количество подъездов
3



Количество лифтов
12



Наименьшее количество этажей
37



Горячее водоснабжение
Центральное

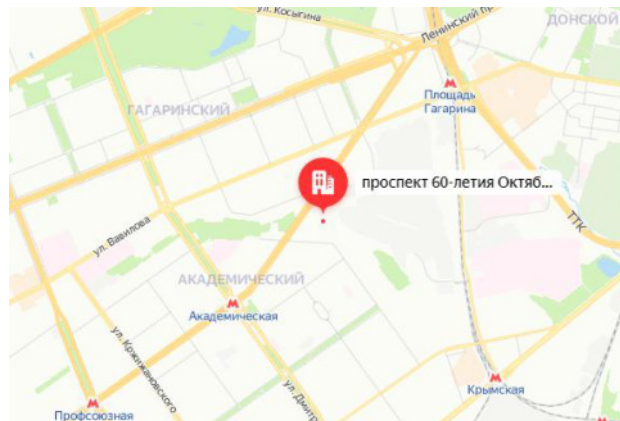
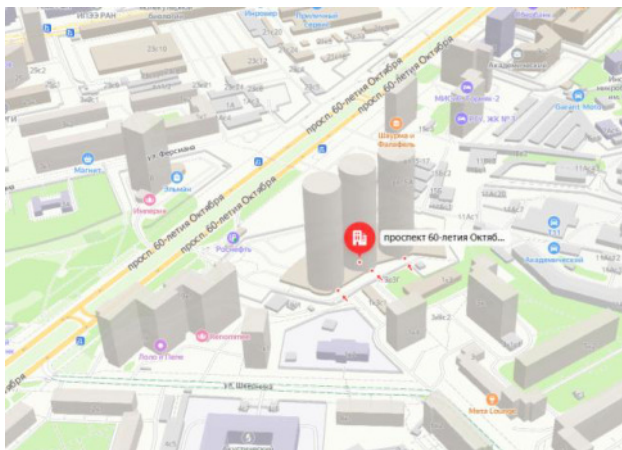


Тип перекрытий
Железобетонный



Газоснабжение
Отсутствует

Местоположение объекта представлено на карте:



Жилой дом расположен в Академическом районе г. Москвы.

Академический район расположен в Юго-Западном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Академический.

Территория района составляет 557 га.

Население (2021) 114 025 чел.

Плотность населения (2021) -19 543,57 чел/км².

Площадь жилого фонда (2010) - 2467,04 тыс. м².

Транспорт

На территории района расположены две станции московского метрополитена: «Академическая» и «Профсоюзная» Калужско-Рижской линии.

Парки и скверы: Парк «Академический», парк «Новые Черёмушки», сквер «Диета».

Образование

На территории района находятся 22 общеобразовательные школы и 25 детских дошкольных учреждений.

Состояние оцениваемого имущества:

Жилой дом по адресу: г. Москва проспект 60-летия Октября, д. 17 введен в эксплуатацию в 2021г.

Квартира получена должником по передаточному акту 09.06.2021г.

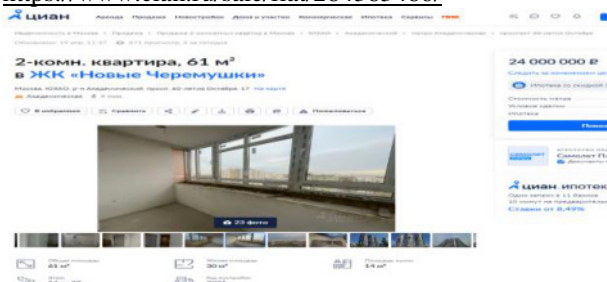
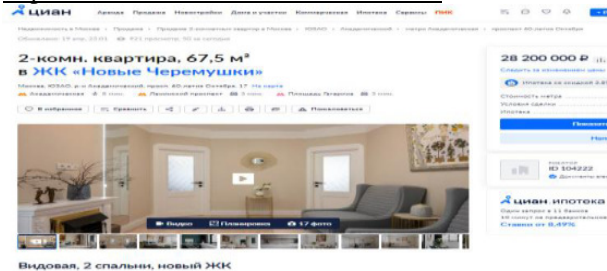
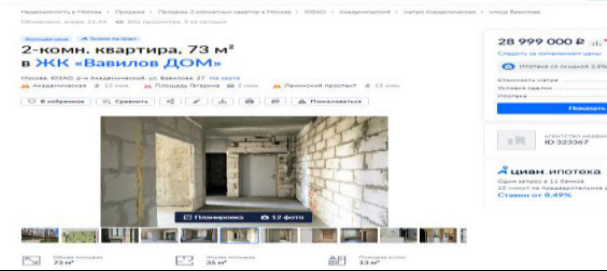
Квартира сдана без внутренней первичной отделки, установлены батареи и стеклопакеты.

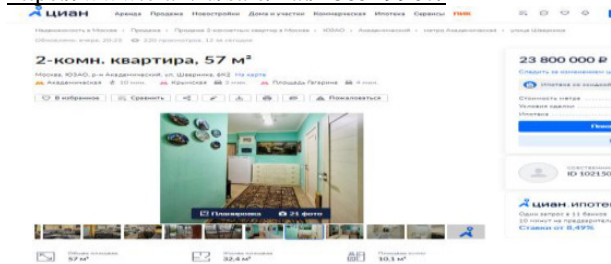
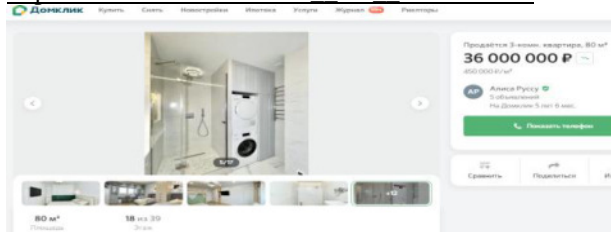
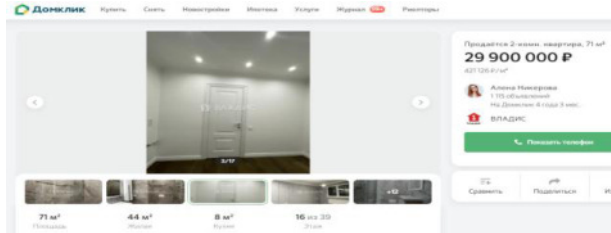
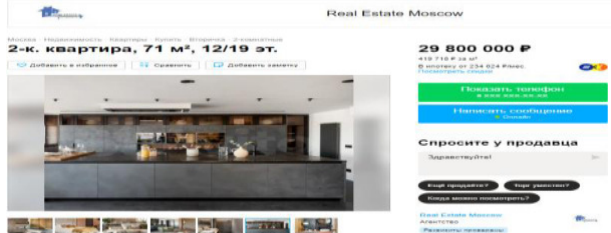
Фото помещения:



РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.

АНАЛОГИ, ПРЕДЛАГАЕМАЯ ПРОДАВЦОМ ЦЕНА АНАЛОГИЧНОГО ИМУЩЕСТВА:

№	Объект-аналог	Стоимость (руб.), расчет цены 1 кв.м. (руб.)
1.	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, просп. 60-летия Октября, 17 https://www.cian.ru/sale/flat/284383486/ 	24 000 000 Р 1 кв.м. = 393 443Р
2.	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, просп. 60-летия Октября, 17 https://www.cian.ru/sale/flat/285576607/ 	28 200 000 Р 1 кв.м. = 417 778Р
3.	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, просп. 60-летия Октября, 17 https://www.cian.ru/sale/flat/279363709/ 	25 300 000 Р 1 кв.м. = 460 000Р
4.	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Вавилова, 37А https://www.cian.ru/sale/flat/284061396/ 	25 000 000 Р 1 кв.м. = 400 000Р
5.	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Вавилова, 27 https://www.cian.ru/sale/flat/285274868/ 	28 999 000 Р 1 кв.м. = 397 247Р

6.	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Шверника, 6К2 https://www.cian.ru/sale/flat/286329967/ 	23 800 000 ₽ 1 кв.м. = 417 544₽
7.	Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Вавилова, 27 https://www.cian.ru/sale/flat/286371263/ 	28 800 000 ₽ 1 кв.м. = 396 694 ₽
8.	Москва, проспект 60-летия Октября, 17 https://domclick.ru/card/sale_flat_1718273611 	36 000 000 ₽ 1 кв.м. = 450 000
9.	Москва, проспект 60-летия Октября, 17 https://domclick.ru/card/sale_flat_1695131593 	29 900 000 ₽ 1 кв.м. = 421 126₽
10.	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_71m_1219et_2992337231 	29 800 000 ₽ 1 кв.м. = 419 718 ₽
	Среднерыночная стоимость 1 кв.м. жилого помещения ориентировочной площадью от 55 до 75 кв.м. составляет: <u>417 355,00 руб.</u> Расчет: 4 173 550,00 ₽ (сумма стоимости 1 кв.м. 10 объектов-аналогов) / 10 (количество объектов-аналогов) = 417 355,00 руб.	

СУЩЕСТВЕННЫЕ ФАКТОРЫ:

1. Российская Федерация и её регионы находятся в процессе экономического кризиса, деловая активность снижена в том числе по причинам установления ограничительных мер ввиду пандемии коронавируса COVID-19.
2. Состояние имущества оценивается как удовлетворительное.

3. 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 - не известны.
4. Для участия в торгах в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве) требуется наличие у покупателя ЭЦП.
5. Имущество выставляется на торги в форме аукциона, что позволит на торгах установить реальную цену имущества в период реализации.

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

№ п/п	<i>Вид, наименование недвижимого имущества, вид собственности, местонахождение (адрес), площадь недвижимого имущества (кв.м.), кадастровый номер недвижимого имущества.</i> <i>Расчет стоимости.</i>
1.	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, д. 17, кв. 158, площадью 68.1 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0002008:5987. Среднерыночная стоимость 1 кв.м. жилого помещения составляет: 417 355,00 руб. 68.1 кв.м. * 417 355,00 руб. = 28 421 875,50 руб. ЗАКЛЮЧЕНИЕ: РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ жилого помещения ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) СОСТАВЛЯЕТ: 28 421 900,00 руб.

Выводы – результаты расчета рыночной стоимости имущества:

№ лота	Характеристики имущества, входящего в состав лота <i>(наименование, площадь, адрес (местоположение), имеющиеся данные из ЕГРН, описание, документы-основания, иные сведения)</i>	Стоимость (руб.):
1.	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, д. 17, кв. 158, площадью 68.1 кв.м., кадастровый номер: 77:06:0002008:5987.	28 421 900,00

Приложения:

1. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-23793/22 от 20.01.2023г. (в реестр требований включено требование ИП Щербаковой Л.Е., обеспеченное залогом).
2. Выписка ЕГРН о праве собственности в отношении объекта оценки.
3. Иные документы.

Финансовый управляющий



Раянов Наиль Мансурович