

Финансовый управляющий
Болотов Егор Андреевич
109029, г. Москва,
ул. Скотопрогонная, 29/1, офис 608
Тел. 89165039298
egor.bolotov@gmail.com

Ахметов Марат Айдарканович
д.р.: 11.11.1966 г.,
м.р.: г. Ржев Калининской области,
СНИЛС 023-313-452 90,
ИНН 772631182649,
119454, Москва, ул. Удальцова, 79-52

Исх. № О-2 от 08.06.2023г.

Опись
Решение об оценке
Оценка имущества

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.12.2021г. по делу № А40-26259/18 о несостоятельности (банкротстве) гражданина Ахметова Марата Айдаркановича (д.р.: 11.11.1966 г., м.р.: г. Ржев Калининской области, СНИЛС 023-313-452 90, ИНН 772631182649, адрес: Москва, ул. Удальцова, 79-52) финансовым управляющим утвержден Болотов Егор Андреевич (п/а 109029, Москва, ул. Скотопрогонная, 29/1, оф. 608, ИНН 500110140460, СНИЛС 134-594-658 87, член Ассоциации «РСОПАУ» - 119121, г. Москва, пер. Неопалимовский 2-й, д.7, п.1, ИНН 7701317591, ОГРН 1027701018730).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 03.04.2023г. (резолютивная часть от 23.03.2023г.) по делу № А40-26259/2018 признаны недействительными сделки Ахметова М.А. с Ахметовой Л.В. от 21.06.2014г. и Ахметовой Л.В. с Новиковым В.А. от 09.04.2019г.

Применены последствия недействительности сделок в виде возврата в конкурсную массу Ахметова М.А. ½ доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Ленинградская, д. 1, кв. 76.

Таким образом, финансовым управляющим Болотовым Е.А. включается в конкурсную массу имущество должника, надлежащим образом оформленное в собственность, в виде:

1. ½ (одна вторая) доли в праве общей долевой собственности жилого помещения (квартира), расположенная по адресу Московская область, г. Дубна, ул. Ленинградская, д. 1, пом. 76, этаж 10, площадь 46,1 кв.м., кадастровый номер 50:40:0020236:221 (данные в соответствии с выпиской из ЕГРН).

Руководствуясь ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)», финансовый управляющий гражданина Ахметова М.А. Болотов Е.А. принимает решение о проведении оценки имущества:

Объект оценки:

½ (одна вторая) доли в праве общей долевой собственности жилого помещения (квартира), расположенная по адресу Московская область, г. Дубна, ул. Ленинградская, д. 1, пом. 76, этаж 10, площадь 46,1 кв.м., кадастровый номер 50:40:0020236:221 (данные в соответствии с выпиской из ЕГРН).

Оценка рыночной стоимости имущества должника была произведена 8 июня 2023г. с целью установления начальной продажной цены в условиях процедуры реализации имущества гражданина.

Оценка произведена сравнительным методом на основании анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Объект оценки представляет собой $\frac{1}{2}$ (одна вторая) доли в праве общей долевой собственности жилого помещения (квартира), расположенная по адресу Московская область, г. Дубна, ул. Ленинградская, д. 1, пом. 76, этаж 10, площадь 46,1 кв.м., кадастровый номер 50:40:0020236:221 (данные в соответствии с выпиской из ЕГРН).

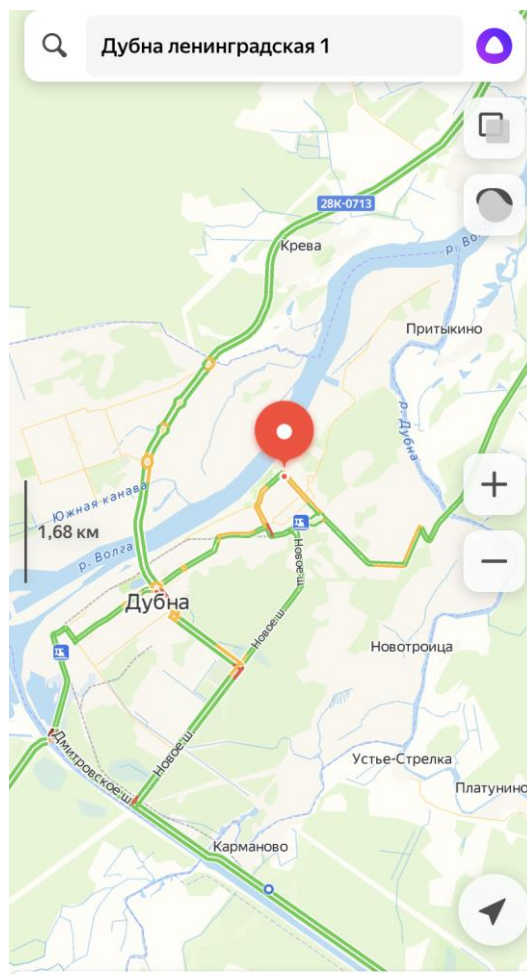
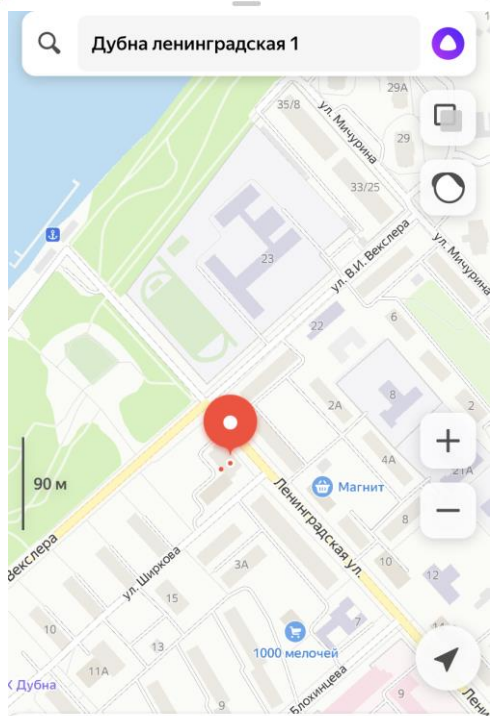
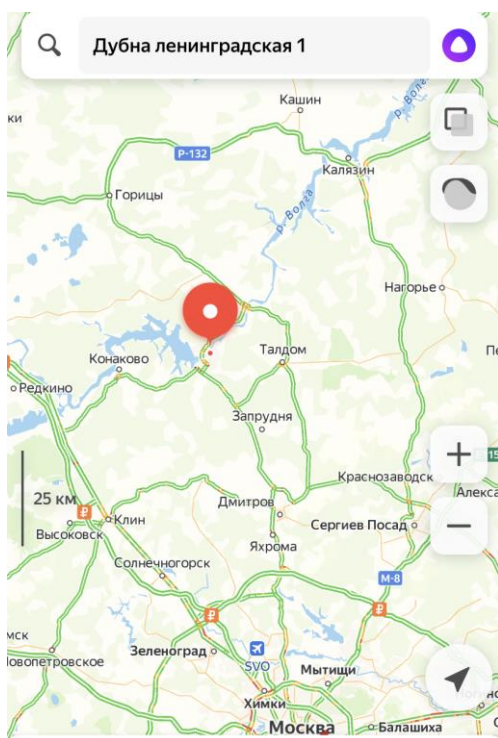
На объект оценки у финансового управляющего доступ отсутствует.

При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в выписке из ЕГРН рассматривались как истинные, иные документы об имуществе отсутствуют) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Местоположение объекта оценки:

Московская область, г. Дубна, ул. Ленинградская, д. 1, этаж 10, пом. 76.



Ленинградская улица, 1

Дубна, Московская область, 141980

Координаты: 56.752684, 37.196370

Ленинградская улица, 1

Дубна, Московская область, 141980

Координаты: 56.752684, 37.196370

Фотографии дома, в котором расположено помещение:



Доступ в помещение отсутствует.

При осмотре дома 02.06.2023г. установлено, что дом является одно подъездным, вход в подъезд осуществляется через железную дверь с домофоном. При наборе квартиры № 76 – трубку не сняли.

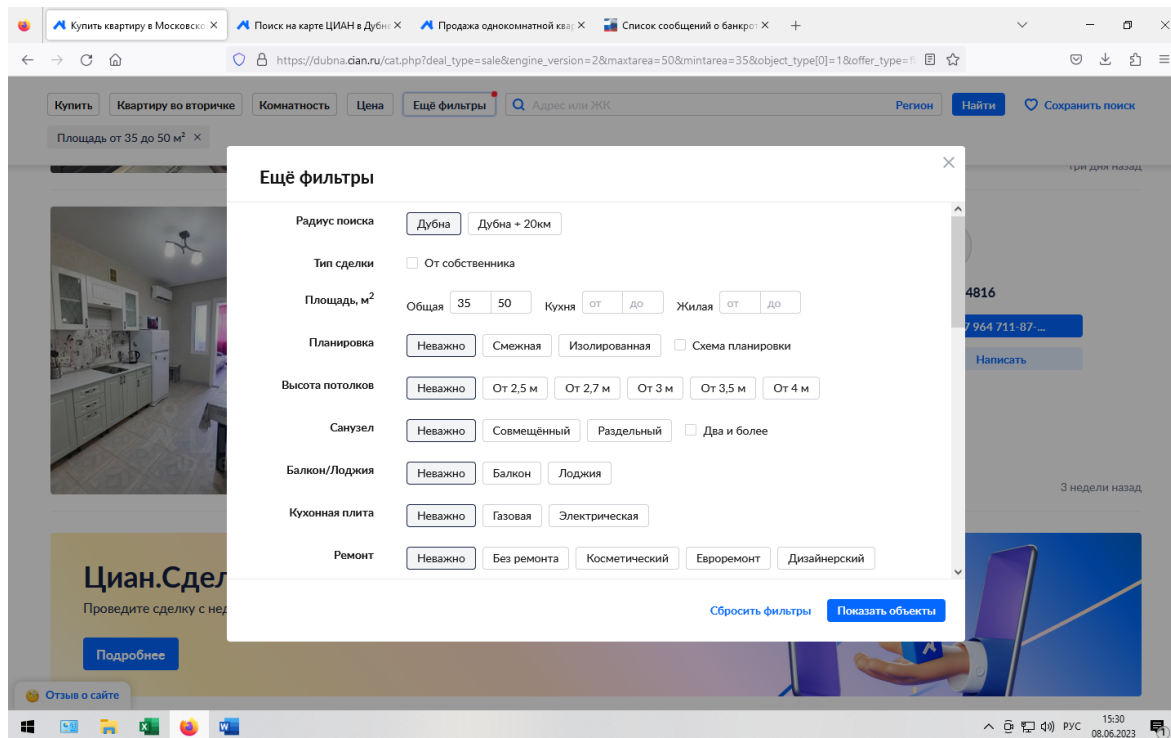
Аналоги для сравнения были подобраны на cian.ru (крупнейший сервис для продажи и аренды недвижимости):

https://dubna.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&maxtarea=50&mintarea=35&object_type%5B0%5D=1&offer_type=flat®ion=4741&with_neighbors=0

С фильтром объектов по метражу от 35 кв.м. до 50 кв.м.

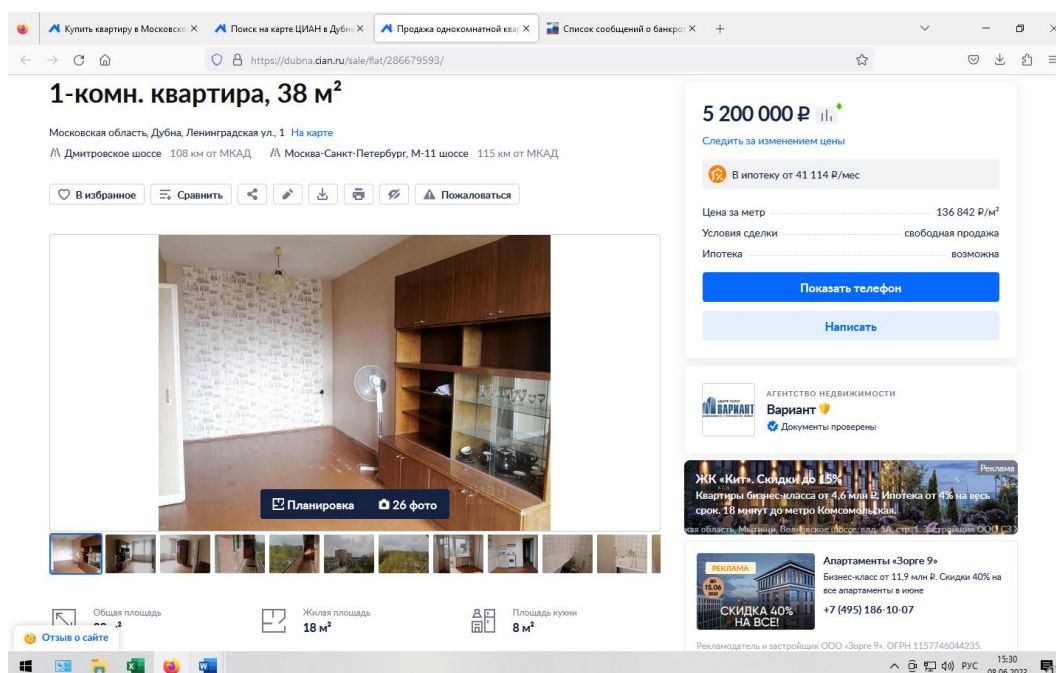
В городе Дубна имеется достаточное количество аналогов с ценами от 100 000 руб. за 1 кв. м. до 200 000 руб. за 1 кв. м.

Более дорогие квартиры имеют хороший ремонт.



В Доме № 1 по ул. Ленинградская имеется в продаже квартира с ценой 136 842 руб., что соответствует средней цене за квадратный метр по городу Дубна.

<https://dubna.cian.ru/sale/flat/286679593/>



С учетом этажности объекта оценки (последний этаж), а также с учетом продажи доли в праве, а не объекта целиком, считаю 130 000 руб. за 1 квадратный метр в объекте оценки наиболее вероятной ценой.

Таким образом:

Цена за 46,1 кв.м. объекта оценки = $46,1 * 130\,000 = 5\,993\,000$ руб.

$\frac{1}{2}$ доли в праве соответственно = $5\,993\,000 \text{ руб.} / 2 = 2\,996\,500$ руб.

Таким образом, наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 8 июня 2023г. года (с учетом округления) составляет:

1. $\frac{1}{2}$ (одна вторая) доли в праве общей долевой собственности жилого помещения (квартира), расположенная по адресу Московская область, г. Дубна, ул. Ленинградская, д. 1, пом. 76, этаж 10, площадь 46,1 кв.м., кадастровый номер 50:40:0020236:221 – 3 000 000 руб.

Следует отметить, что настоящий отчет содержит мнение арбитражного управляющего относительно стоимости имущества. При этом мнение арбитражного управляющего само по себе не является гарантией того, что вышеуказанный объект будет реализован по определенной в результате оценки стоимости.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН

Финансовый управляющий



Е.А. Болотов