

Дата: 18 апреля 2024 г.

Место составления: г. Москва

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АС города Москвы
Номер дела	A40-251509/22-128-503 ИП
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 01.11.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 01.11.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	01.11.2023 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	006
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор № УБК_14646/АУ-2023 от 08.06.2023г., действителен с 11.06.2023 г. по 10.06.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	119334, г Москва, ул Вавилова, дом 20, кв. 2

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Зиннатов Эдуард Касимович
Дата рождения	17.05.1971
Место рождения	п. Саргая Красноуфимского р-на Свердловской обл.
ИНН	773321950155
СНИЛС	079-743-709 21
Место жительства	регистрация по месту жительства: 125480, г. Москва, г. Москва, ул. Вилиса Лациса д. 15 кв. 251

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) 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.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе:

Цена за 1 кв.м.	Ссылка на объявление
340 760 руб.	https://www.cian.ru/sale/flat/297129054/
348 469 руб.	https://www.cian.ru/sale/flat/298809799/
340 716 руб.	https://www.cian.ru/sale/flat/300596327/

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на торг, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 18 апреля 2024 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, общая площадь 36,2 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 15, кв. 251, кадастровый номер 77:08:0003003:10215, являющаяся предметом залога ООО "СФО Меркурий", площадь 36,2 кв.м., кадастровый (условный) номер: 77:08:0003003:10215	11 450 000,00
Итого:		11 450 000,00

Приложения: сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Финансовый управляющий
Зиннатова Эдуарда Касимовича

М.Е. Варнавский

Хорошая цена

3-комн. квартира, 76,3 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 15

М Планерная 10 мин. М Сходненская 4 мин.

М Трикотажная 7 мин.



Общая площадь
76,3 м²



Площадь кухни
9 м²



Этаж
7 из 19



Год постройки
2015

Предлагается к продаже уютная квартира общей площадью 76.3 кв.м. на 7 этаже. Функциональная планировка: кухня, большая гостиная, две спальни, два с/у, балкон. Окна выходят в две стороны - во двор и на улицу.

Инфраструктура: через дорогу Алешкинский лес, школы, детские сады, супермаркеты, поликлиника.

Транспортная доступность - рядом метро Сходненская и Планерная. Остановки общественного транспорта в шаговой доступности.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

26 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 25 220 000



Ипотека

Цена за метр 340 760 ₽/м²

Условия сделки альтернатива

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 96649639

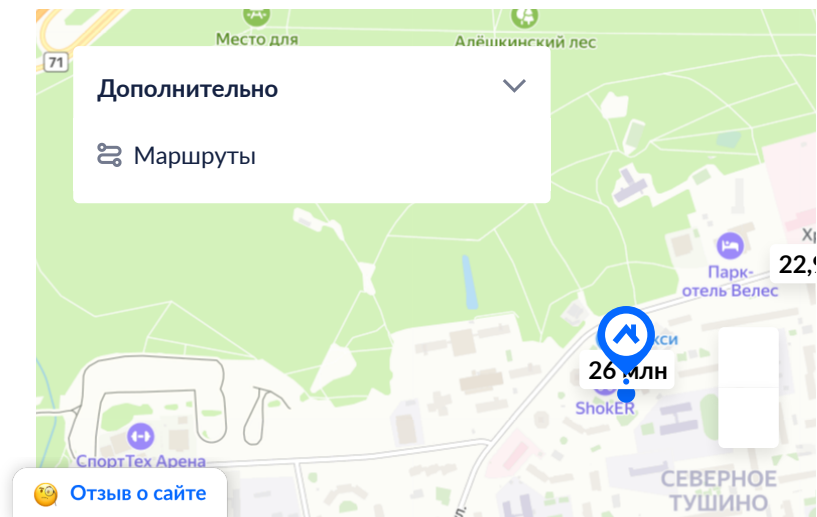
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2015
Общая площадь	76,3	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	9	Мусоропровод	Да
Высота потолков	2,55 м	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Санузел	1 совмещенный, 1 отдельный	Тип дома	Монолитный
Балкон/лоджия	1 балкон	Тип перекрытий	Железобетонные
Вид из окон	На улицу и двор	Парковка	Наземная
Ремонт	Косметический	Подъезды	3
		Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

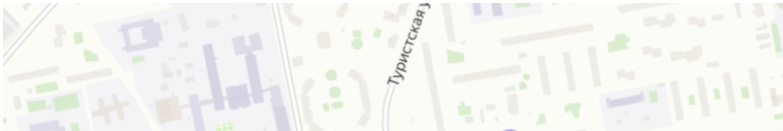
Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Налог	14 939,99 ₽/год i
Собственников	4 i	Срок владения	Больше пяти лет, с 15.03.2018
Тип помещения	Жилое	Площадь	76,3 м²

[Посмотреть всё](#) ▼

Расположение





Похожие объявления



Метро



Школы



Стоимость недвижимости

26 000 000

₽

Первоначальный взнос

20%

5 200 000

₽

Ставка

13,5

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

251 134 ₽

Необходимый доход

418 557 ₽

Один запрос в 9 банков



ВТБ



Росбанк



ПСБ



Совкомбанк



Россельхозбанк



Альфа-Банк



УБРиР



Уралсиб



Банк
ДОМ.РФ

[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

История объявлений в этом и соседних домах

		Цена	Опубликовано	Снято
	58,7 м², 2-комн., 4/17 этаж	20,0 млн ₽ 340 716 ₽/м²	9 апр 2024 8 дней на Циан	В продаже
	58,8 м², 2-комн., 14/17 этаж	20,5 млн ₽ 348 469 ₽/м²	21 фев 2024 56 дней на Циан	В продаже
	58 м², 2-комн., 14/17 этаж	21,0 млн ₽ 361 897 ₽/м²	22 янв 2024 8 дней на Циан	29 янв 2024 Снято с продажи

[Посмотреть 32 квартиры](#)



Отзыв о сайте

Хорошая цена

2-комн. квартира, 58,8 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 15

М Планерная 10 мин. М Сходненская 4 мин.

М Трикотажная 7 мин.



Общая площадь
58,8 м²



Жилая площадь
32,3 м²



Площадь кухни
13,4 м²



Этаж
14 из 17



Год постройки
2015

20 490 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 19 875 300



Ипотека

Цена за метр 348 469 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК

ID 113512778

Предоставил паспорт

Проверено Росреестром

СВОБОДНАЯ продажа от собственника!

Просторная не типовая квартира в монолитном доме с отличным расположением.

Планировка - Распашонка, площадью - 58,8 м2 (без учета, лоджии - 2,8 м2), на 14-ом этаже 17-ти этажного нового дома, с оригинальным качественным Дизайнерским функциональным Евро-ремонтom. Из окон квартиры на обе стороны, открываются Прекраснейшие Виды!, особенно летом - Красивейшие рассветы и не менее Чудесные закаты))). Документы готовы к сделке. Один взрослый собственник. Перепланировок - нет. Без обременений, залогов, без использования маткапитала и др. ограничений.

Основание право собственности. Чистый и ухоженный подъезд, хорошие соседи. Благоустроенный, спокойный, чистый, зеленый район СЗАО г. Москвы! Максимально развитая инфраструктура: в пешей доступности есть фитнес, кафе, магазины и сетевые супермаркеты на любой вкус, рядом два бассейна! Детский сад, школа и поликлиника рядом со двором дома. Для активного отдыха много уютных скверов, бульвары, парковые зоны и Усадьба Братцево, а так же знаменитый Алёшкинский лес прямо через дорогу. Отличная транспортная доступность. Метро ст. Планерная - 12 мин. пешком!

ПРОДАЖА от СОБСТВЕННИКА! Моментальный выход на сделку.

Подробная информация по телефону. Звоните.....!!!

[Отзыв о сайте](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#)

[Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	58,8
Жилая площадь	32,3
Площадь кухни	13,4
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Дизайнерский

О доме [Подписаться на дом](#)

Год постройки	2015
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Налог	10 296,12 ₽/год i
Собственников	1	Срок владения	Больше пяти лет, с 28.06.2016
Тип помещения	Жилое	Площадь	58,8 м²

[Посмотреть всё](#) 

 [Отзыв о сайте](#)

Расположение



Стоимость недвижимости

20 490 000

₽

Первоначальный взнос

20%

4 098 000

₽

Ставка

13,5

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

197 913 ₽

Необходимый доход

329 855 ₽

Один запрос в 9 банков



ВТБ



Росбанк



ПСБ



Совкомбанк



Россельхозбанк



Альфа-Банк



УБРиР



Уралсиб



Банк
ДОМ.РФ

[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

История объявлений в этом и соседних домах

		Цена	Опубликовано	Снято
	58,7 м², 2-комн., 4/17 этаж Снято с продажи	20,0 млн ₽ 340 716 ₽/м²	9 апр 2024 8 дней на Циан	В продаже
	58 м², 2-комн., 14/17 этаж Снято с продажи	21,0 млн ₽ 361 897 ₽/м²	22 янв 2024 8 дней на Циан	29 янв 2024
	36,4 м², 1-комн., 5/19 этаж Снято с продажи	10,8 млн ₽ 296 703 ₽/м²	25 сен 2023 5 дней на Циан	29 сен 2023

[Посмотреть 100+ квартир](#)

Хорошая цена

2-комн. квартира, 58,7 м²

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Вилиса Лациса, 15

М Планерная



Общая площадь
58,7 м²



Жилая площадь
41 м²



Площадь кухни
8,9 м²



Этаж
4 из 17



Год постройки
2015

Продается 2-х комнатная квартира в доме по индивидуальному проекту, рядом с метро Планерная. Ремонт в квартире косметический. Комнаты изолированы. Есть лоджия 4 метра, 2 санузла. Свободная продажа. В собственности с 2018г. Рядом школа, детский сад, бассейн, Алешкинский лес и множество магазинов.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	58,7
	41

[Отзыв о сайте](#)

О доме [Подписаться на дом](#)

Год постройки	2015
Строительная серия	Индивидуальный проект

20 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 19 400 000



Ипотека

Цена за метр 340 716 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Мой Дом - отделение
Добрынинское**

Суперагент



РИЕЛТОР

**Ольга Мой Дом-отделение
Серпуховское**

★ 3,9 · 7

Площадь кухни	8,9	Мусоропровод	Да
Высота потолков	2,7 м	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Санузел	2 отдельных	Тип дома	Монолитный
Балкон/лоджия	1 лоджия	Тип перекрытий	Железобетонные
Вид из окон	На улицу и двор	Подъезды	3
Ремонт	Косметический	Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Налог	5 703,13 ₽/год 
Собственников	4 	Срок владения	Больше пяти лет, с 09.04.2018
Тип помещения	Жилое	Площадь	58,7 м²

[Посмотреть всё](#) 

Расположение



Стоимость недвижимости

20 000 000

₽

Первоначальный взнос

20%

4 000 000

₽

Ставка

13,5

%

Срок

20

лет

Ежемесячный платеж

193 180 ₽

Необходимый доход

321 967 ₽

Один запрос в 9 банков

☐

 ВТБ

☐

 Росбанк

☐

 ПСБ

☐

 Совкомбанк

☐

 Россельхозбанк

☐

 Альфа-Банк

☐

 УБРиР

☐

 Уралсиб

☐

 Банк ДОМ.РФ

[Подать заявку онлайн](#) [Узнать подробнее](#)

История объявлений в этом и соседних домах

		Цена	Опубликовано	Снято
	58,8 м², 2-комн., 14/17 этаж	20,5 млн ₽ 348 469 ₽/м²	21 фев 2024 56 дней на Циан	В продаже
	58 м², 2-комн., 14/17 этаж Снято с продажи	21,0 млн ₽ 361 897 ₽/м²	22 янв 2024 8 дней на Циан	29 янв 2024
	36,4 м², 1-комн., 5/19 этаж Снято с продажи	10,8 млн ₽ 296 703 ₽/м²	25 сен 2023 5 дней на Циан	29 сен 2023

[Посмотреть 100+ квартир](#)