

Финансовый управляющий Павлова Владимира Валерьевича Федорченко Иван Владимирович

125130, г.Москва, ул.Клары Цеткин, 31, а/я 82, тел.: +79999809439, эл. почта: ivfed85@yandex.ru

06 февраля 2025 г.

Место составления: г.Москва

### Решение об оценке имущества гражданина №1

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Павлов Владимир Валерьевич
Ранее присвоенные фамилия, имя, отчество	-
Дата рождения	27.10.1968
Место рождения	г.Москва
СНИЛС	001-470-517 90
ИНН	771812256354
Адрес регистрации по месту жительства	107143, г. Москва, Открытое шоссе д.24, корп.41, кв.15
Вид документа, удостоверяющего личность	паспорт
Серия (при наличии) и номер	серия: 4513 номер: 384937

Информация о финансовом управляющем	
Ф.И.О. арбитражного управляющего	Федорченко Иван Владимирович
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	125130, г.Москва, ул.Клары Цеткин, 31, а/я 82
ИНН	280803776630
СНИЛС	122-026-686 12
наименование СРО членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация саморегулируемая организация "Объединение арбитражных управляющих "Лидер"
местонахождение СРО	129626, г.Москва, пр-кт Мира, д 104, эт.6 / пом. I / ком. 5

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

Объект оценки				
Вид и наименование имущества	Вид собственности	Местонахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Сведения о залоге и залогодержателе
Квартиры:	—	—	—	—
Помещение, назначение жилое (квартира), кадастровый номер 77:04:0002005:4664, этаж 6	индивидуальная	Место нахождения: Россия, г.Москва, Волжский бульвар, дом 2/22, кв. 36	45,2	—

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости были проанализированы следующие источники информации:

- Сайт объявлений [www.avito](http://www.avito)
- интернет-сервис для поиска недвижимости – [www.cian.ru](http://www.cian.ru)

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Обследование объектов включало в себя также оценку их размещения, внешних транспортных коммуникаций и инженерных систем, влияния размещенных и эксплуатируемых в зоне оцениваемого объекта других объектов.

### **Анализ рынка объектов недвижимости**

В настоящее время имеется достаточно информации о продаже вакантных жилых помещений в г.Москвы в том же районе, где и объект оценки.

Основные ценообразующие факторы для нежилых зданий являются: местоположение, плотность застройки в районе торговли, состояние помещения, коммуникаций и торгового оборудования, уровень отделки, этаж расположения, отдельный вход, инфраструктура для сотрудников, охрана, наличие парковки

Одним из наиболее важных факторов, влияющих на рыночную стоимость коммерческой недвижимости, является ее местоположение. Расположение в центре деловой активности или в престижном районе может значительно повысить стоимость недвижимости. Близость к транспортным узлам, наличие развитой инфраструктуры и доступность для клиентов также могут оказывать положительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Площадь и состояние помещений также имеют важное значение при определении рыночной стоимости. Большие помещения с хорошей планировкой и современной отделкой могут быть более привлекательными для арендаторов и инвесторов, что может повысить их стоимость. Кроме того, состояние здания, наличие необходимых коммуникаций и систем безопасности также могут влиять на его стоимость.

Состояние экономики и рынка недвижимости в целом может оказывать существенное влияние на стоимость. В периоды экономического роста и стабильности спрос на коммерческую недвижимость обычно высок, что может привести к повышению ее стоимости. Однако в периоды экономического спада спрос может снижаться, что может отразиться и на цене.

### ***Использование метода сравнительного подхода***

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема

Практическое применение сравнительного подхода предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Трудность в использовании данного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Проведенный анализ рыночной ситуации позволил получить необходимое количество данных с предложениями о продаже сопоставимых объектов, что позволило применить сравнительный подход к оценке.

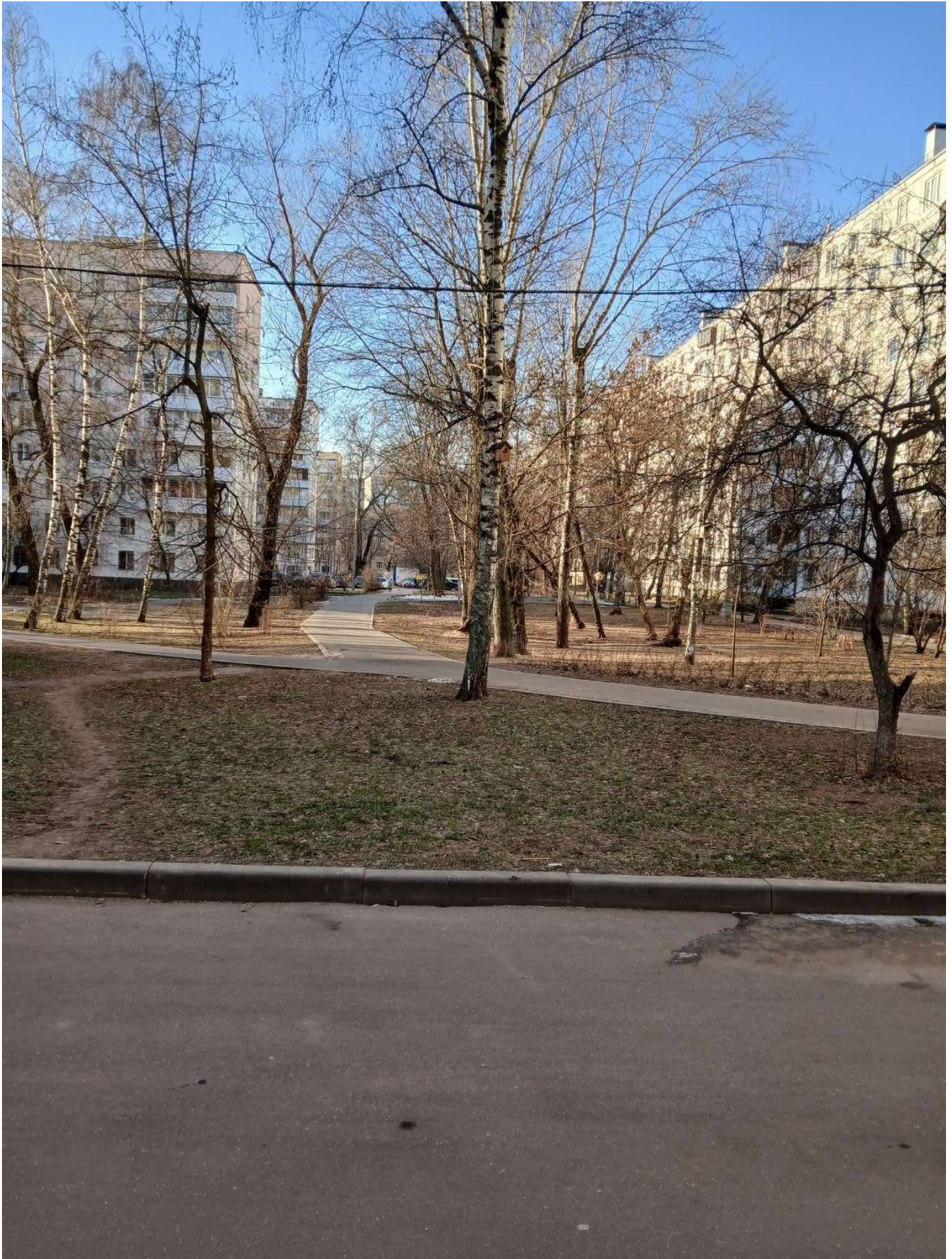
Проведение исследования рынка недвижимости в г.Москве показало, что стоимость объекта недвижимости варьируется от 256 250 до 275 556 рублей за кв.м.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

Кадастровая стоимость объекта оценки – 7 898 124,15 руб.

**Фотографии объекта недвижимости:**











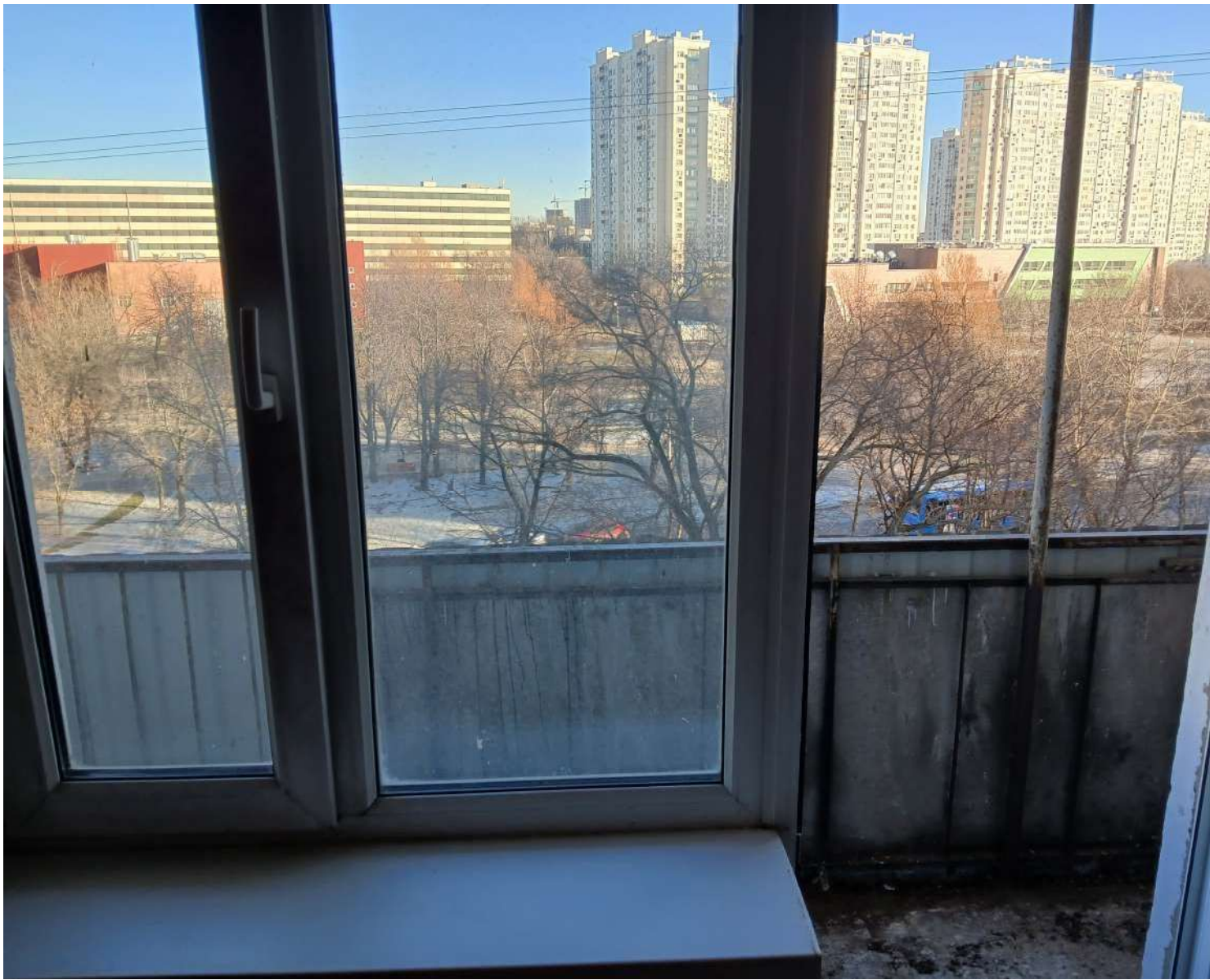


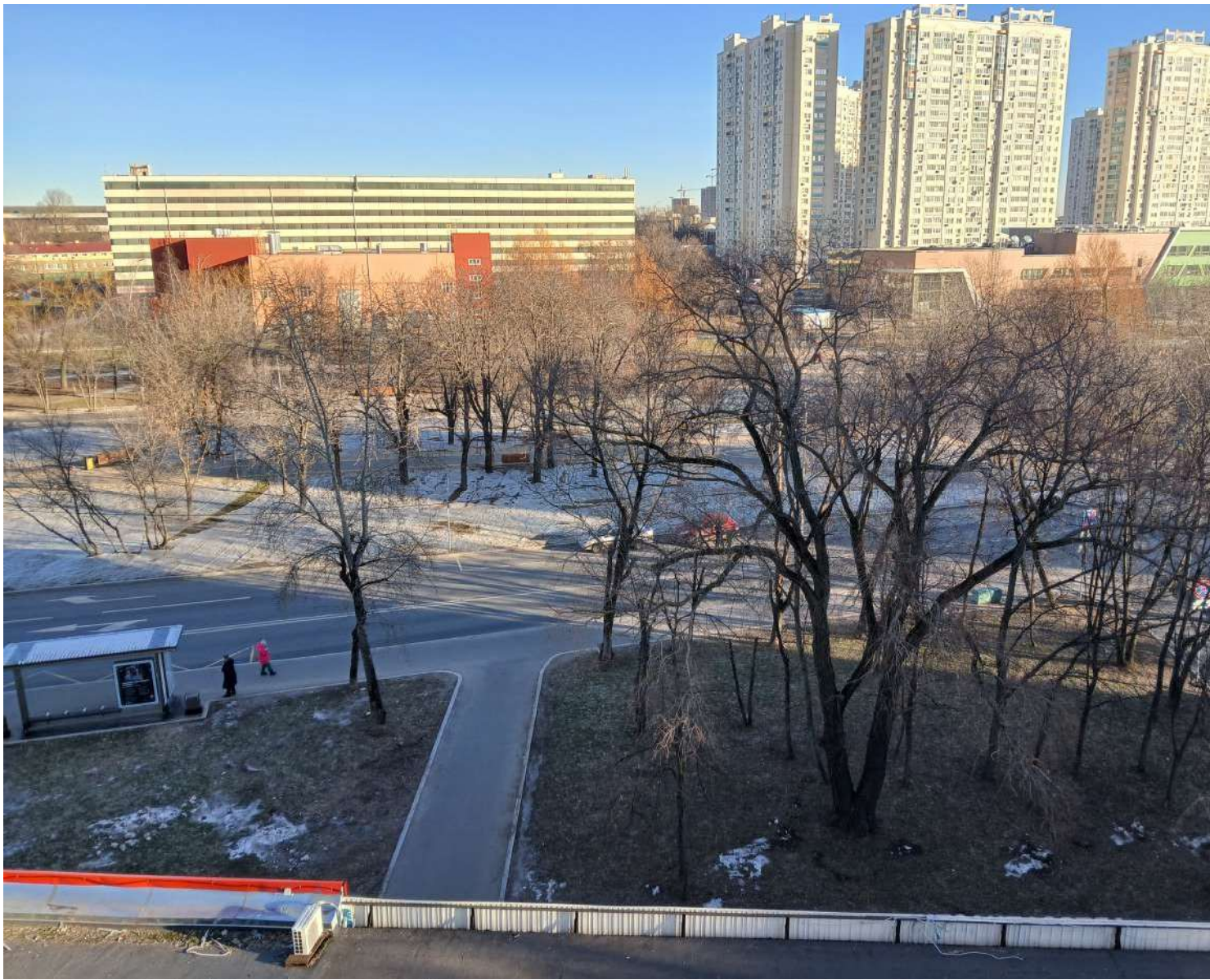












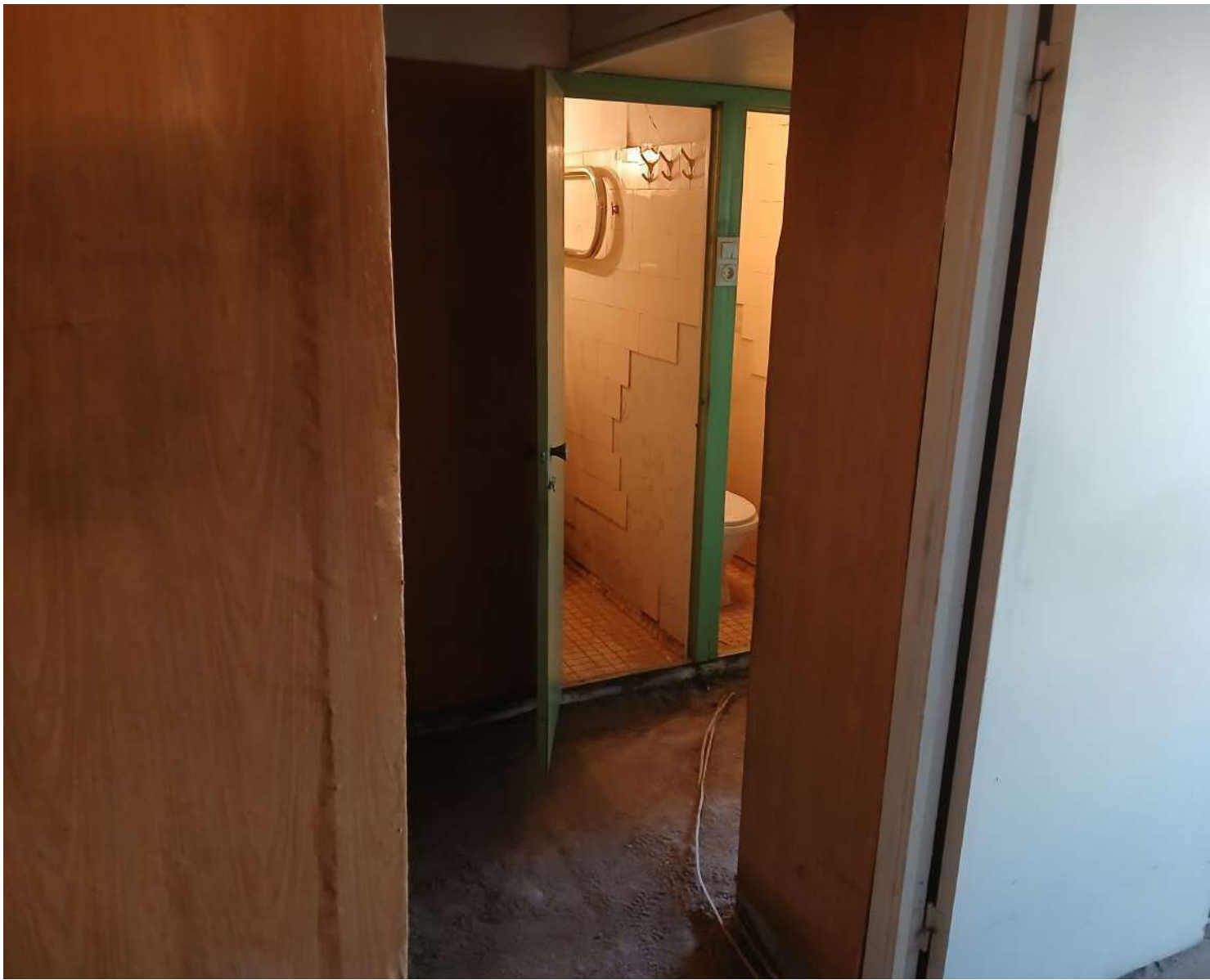




































Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		12 400 000 руб.	11 500 000 руб.	12 300 000 руб.
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		275 556 руб.	264 368 руб.	256 250 руб.
Местоположение квартиры	Россия, г.Москва, Волжский бульвар, дом 2/22, кв. 36	Россия, г.Москва, Волгоградский пр-т, 53	Россия, г.Москва, Рязанский пр-т, 42/1	Россия, Москва, Уссурийская ул., 11к3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_25_et._4600961180?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_25_et._4600961180?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_435_m_25_et._4604795375?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_435_m_25_et._4604795375?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_314_et._4972030437?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_314_et._4972030437?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
Площадь, м <sup>2</sup>	45,2	45	43,5	48
<b>Средняя стоимость м<sup>2</sup>, руб.</b>				265 391,33
<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости (округлённо), руб.</b>				12 000 000 руб.

В результате поиска объектов, имеющих схожие характеристики с объектом оценки, были найдены следующие объявления:

**Объект-аналог №1:** [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_45\\_m\\_25\\_et\\_4600961180?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQscF2QfAAAA](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_25_et_4600961180?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQscF2QfAAAA)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Вход и реги



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

## 2-к. квартира, 45 м<sup>2</sup>, 2/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



# 12 400 000 ₽

275 556 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 168 062 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Завершено 185 объявлений

Объект-аналог №2:

[https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_435\\_m\\_25\\_et\\_4604795375?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k_kvartira_435_m_25_et_4604795375?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

## 2-к. квартира, 43,5 м<sup>2</sup>, 2/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



### 11 500 000 ₽

264 368 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 155 864 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 931 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Средняя оценка: 5.5 из 5.0



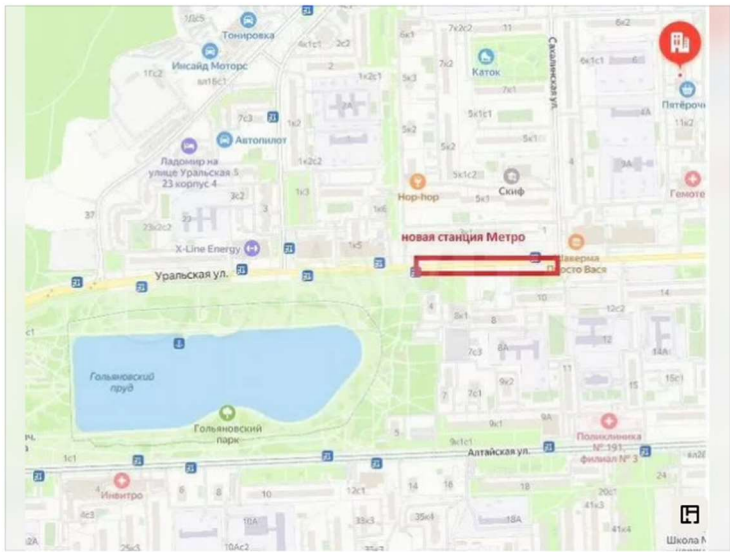
Объект-аналог №3:

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/2-k\_kvartira\_48\_m\_314\_et\_4972030437?context=H4sIAAAAAAAAA\_wEFAOD\_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 48 м², 3/14 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

12 300 000 Р

256 250 Р за м² История цены

В ипотеку от 166 706 Р/мес. Посмотреть скидки

Показать телефон в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи Москва Агентство На Авито с октября 2016

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, кадастровой стоимости указанного имущества, финансовым управляющим определена на 06.02.2025 следующая стоимость имущества Должника:

Table with 5 columns: Вид и наименование имущества, Вид собственности, Местонахождение (адрес), Площадь (кв. м), Рыночная стоимость на 06.02.2025 в руб. Row 1: Помещение, назначение жилое (квартира), кадастровый номер 77:04:0002005:4664, этаж 6; индивидуальная; Место нахождения: Россия, г.Москва, Волжский бульвар, дом 2/22, кв. 36; 45,2; 12 000 000

Финансовый управляющий Павлова Владимира Валерьевича



Федорченко И.В.