



YURBUREAU

Дело о банкротстве О.В. Алтуниной | реализация имущества  
№ А40-72410/19 | e-mail: uprav.altun@gmail.com

Финансовый управляющий

**Елена Владимировна Казанкова**

ИНН 503214336409, член САУ «СРО «ДЕЛО»

Адрес для направления корреспонденции:

127051 МОСКВА, ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР 21 СТРОЕНИЕ 6 ОФИС №67

+7 495 625 9524 / 621 2842 / 621 6608

+7 926 219 7308

[www.elenakazankova.ru](http://www.elenakazankova.ru)

**Решение финансового управляющего об оценке имущества  
в соответствии со ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 27.12.2018)  
«О несостоятельности (банкротстве)»**

Исх. № 1010/554.1.6.8/2023

От 15.12.2023 г.

**г. Москва**

**2023 г.**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.10.2019 г. по делу № А40-72410/19-36-78 «Ф» в отношении Ольги Владимировны Алтуниной (10.09.1962 г.р., ИНН 773114771535, паспорт гражданина РФ: серия 45 09 №326696, место регистрации: г. Москва, ул. Вересаева, 6, кв.12) введена процедура реализации имущества.

Финансовым управляющим утверждена Казанкова Елена Владимировна (ИНН 503214336409, СНИЛС 004-602-597-11, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 127051, г Москва, Цветной бульвар, д.21, строение 6, кв. 67), член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919, адрес: г. Москва, Балакиревский пер., д. 19, почтовый адрес: 105082, г. Москва, а/я № 85 САУ «СРО «ДЕЛО»).

**Основание:** В соответствии со ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ 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.

**Цель:** Определение рыночной стоимости объекта оценки – наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции.

**Объект оценки:**

№ п/п	Вид и наименование имущества	Вид собственности
1	Право требования к Auventum GmbH (469826 х) (ранее до переименования Primum Real Estate GmbH), зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Австрийской Республики, о возврате в конкурсную массу имущества в виде квартиры, расположенной по адресу: 1199, Австрийская Республика, город Вена, улица Гланцинггассе, дом 37, квартира 5/Г, кадастровый номер	Совместная собственность супругов

земельного участка под ним: 244/11977,5840/2003 2564/2009 и два машино-места (автомобильные стоянки), находящиеся на участке 244/11977, с обозначением KFZ-Abstellplatz 63, KFZ-Abstellplatz 64.	
--	--

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 27.04.2021 по делу А40-72410/19 признан недействительным договор купли-продажи квартиры и двух машино-мест от 26.04.2017, заключенный между должником О.В. Алтуниной и Primium Real Estate GmbH (469826x), приняты последствия недействительности сделки. В конкурсную массу должника О.В. Алтуниной возвращено имущество в виде квартиры находящейся по адресу: 1199, Австрийская Республика, город Вена, улица Гланцинггассе, дом 37, квартира 5/Г, этаж 2, (участок 244/11977,5840/2003 2564/2009), два машино-места (автомобильные стоянки), находящиеся на участке 244/11977, с обозначением KFZ-Abstellplatz 63, KFZ-Abstellplatz 64.

При оценке права требования финансовый управляющий учитывает возможность реального взыскания данной задолженности за счет обращения взыскания на вышеуказанное имущество с Primium Real Estate GmbH (469826x) (Auventum GmbH).

**Метод оценки:** Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим, потребительским и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности товар.

**Предложение о продаже схожих товаров.**

Наименование	Цена по состоянию на 01.11.2023 г., курс Евро к российскому рублю 97,51.
Квартира (122 м <sup>2</sup> ) в районе 1190 Wien, 19. Bezirk, Döbling	1 200 000 Евро (117 012 000 рублей)
Квартира (224 м <sup>2</sup> ) в районе 1190 Wien, 19. Bezirk, Döbling	1 570 000 Евро (153 090 700 рублей)
Квартира (130 м <sup>2</sup> ) в районе 1190 Wien, 19. Bezirk, Döbling	1 290 000 Евро (125 787 900 рублей)
Жилой дом (200 м <sup>2</sup> ) в районе 1190 Wien, 19. Bezirk, Döbling	1 590 000 Евро (155 040 900 рублей)
Квартира (159 м <sup>2</sup> ) в районе 1190 Wien, 19. Bezirk, Döbling	1 599 000 Евро (155 918 490 рублей)

Способ определения цены объекта оценки – средняя рыночная стоимость, которая рассчитывается как сумма цен на аналогичные товары, объявления, о продаже которых размещены в сети «Интернет», деленная на количество таких предложений.

Учитывая различные факторы, которые определяют цену - соотношение спроса – предложения, уровень риска инвестирования в данный актив, особенности подобного финансового актива, геополитическую ситуацию в мире, финансовый управляющий считает необходимым снизить минимальную ценную реализации права требования на 50 %, в целях скорейшей реализации объекта на торгах.

**Таким образом, средняя стоимость объекта, подлежащего оценке, составляет:**

1	Право требования к Auventum GmbH (469826 x) (ранее до переименования Primium Real Estate GmbH), зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Австрийской Республики, о возврате в конкурсную массу имущества в виде квартиры,	1 449 800,00 Евро (141 369 998 рублей) С учетом санкционного режима, сложности и
---	--	---

расположенной по адресу: 1199, Австрийская Республика, город Вена, улица Гланцинггассе, дом 37, квартира 5/Г, кадастровый номер земельного участка под ним: 244/11977,5840/2003 2564/2009 и два машино-места (автомобильные стоянки), находящиеся на участке 244/11977, с обозначением KFZ-Abstcllplatz 63, KFZ-Abstcllplatz 64.	затратности реального обращения взыскания на предмет торгов начальная цена имущества составляет: <b>724 900,00 Евро (70 684 999 рублей)</b>
--	---

Приложения:

1. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27.04.2021 по делу А40-72410/19-36-78 «Ф»;
2. Объявления о продаже аналогичного имущества в сети интернет;
3. Выписка из Австрийского реестра недвижимости.

**Финансовый управляющий**  
**О.В. Алтуниной**



**Казанкова Е.В.**