



Арбитражный управляющий Степанов Роман Сергеевич

ИНН 781301677221, СНИЛС 151-673-240 52
Свидетельство № СРО-034-248 от «13» мая 2015 года
выдано СОЮЗОМ «Межрегиональный центр арбитражных управляющих»

196006, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, дом 256, корпус 3, офис 304
Тел.: +7 (911) 927-45-06 E-mail: bankrot@au.spb.ru

Решение № 15/10/2022 -1 от 15 октября 2022 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-35692/2022 (судья И.М. Шевченко) от 14.06.2022 гражданин **Сошников Станислав Эдуардович** (16.10.1988, уроженец гор. Аркалык Кустанайской обл. Казахской ССР, адрес регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п. Бугры, Б-р Петровский, д.25, кв. 493, ИНН: 780436241935, СНИЛС: 15303282626) (далее - Должник) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим Должника утвержден арбитражный управляющий Степанов Роман Сергеевич (ИНН 781301677221, СНИЛС 151-673-240 52, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 16186, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 196006, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.256, корп.3, офис 304, телефон +7 (911) 927-45-06, электронная почта bankrot@au.spb.ru), член Союза «Межрегиональный центр арбитражных управляющих» (ОГРН союза 1117600001419, ИНН союза 7604200693, адрес: 150040, Ярославская обл., Ярославль, ул. Некрасова, д.396, почтовый адрес союза: 150000, Ярославская обл., г. Ярославль, а/я 1085) (далее Финансовый управляющий, ФУ).

Согласно п.2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее ФЗ О несостоятельности): 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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

В ходе проведения процедуры банкротства, Финансовому управляющему стало известно, что за Должником зарегистрировано недвижимое имущество, а именно:

1. Земельный участок, расположенный по адресу: 188740, Ленинградская обл., Приозерский р-н, п. Славянка, Центральная ул., площадью 800, 00 кв.м., кадастровый номер: 47:03:0844001:135.

В соответствии с ч. 2 ст. 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным 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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом о банкротстве, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки. Согласно п. п. 12, 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами; при этом могут применяться цены объектов-аналогов как по совершенным сделкам, так и цены предложений (в соответствии с п. 10 ФСО № 1 «объект аналог» - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость). Следует отметить, что стоимость объекта оценки трактуется исходя из положения п.5 ФСО № 1, в соответствии с которым это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов. В силу п. 13 ФСО № 10 использованы методы только сравнительного подхода, т.к. на момент проведения настоящей оценки существует развитый и активный рынок объектов аналогов.

Оценка произведена методом сравнительного анализа стоимости аналогичных транспортных средств по году выпуска, типу, мощности двигателя на основе данных, взятых с сайта <https://www.avito.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Критерии отбора аналогичных объектов исследования:

- имущество: Земельный участок;
- площадь: 800,00 кв.м.= 8 сот.
- виды разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения
- место расположения: Ленинградская обл., Приозерский р-н,

№	Электронная ссылка на объявление	Площадь (сот)	Стоимость, указанная в объявлении, руб.	Стоимость 1 сотки
1	https://www.avito.ru/sosnovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_2439292386	8	640 000	80 000 руб.
2	https://www.avito.ru/kommynary/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._snt_dnp_2431809198	7	949 000	135 571 руб.
3	https://www.avito.ru/priozersk/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot._snt_dnp_2298230616	7,5	650 000	86 667 руб.
4	https://www.avito.ru/priozersk/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._snt_dnp_2281384473	7,5	500 000	66 667 руб.
5	https://www.avito.ru/sosnovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._snt_dnp_2464319247	7	800 000	114 286 руб.
6	https://www.avito.ru/priozersk/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._snt_dnp_2464836515	7,5	550 000	73 333 руб.
Расчет средней стоимости 1 сот				92 754 руб.

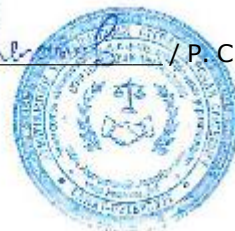
Таким образом, средняя рыночная стоимость Земельного участка, расположенного в той же местности, того же вида разрешенного использования, площадью 8 сот. равна **742 032,00 руб.:**

$$(92\,754,00 \text{ руб.} * 8 \text{ сот.} = 742\,032,00 \text{ руб.})$$

Приложения:

1. Объявления аналогичного имущества на сайте бесплатных объявлений «drom.ru» в сети интернет.





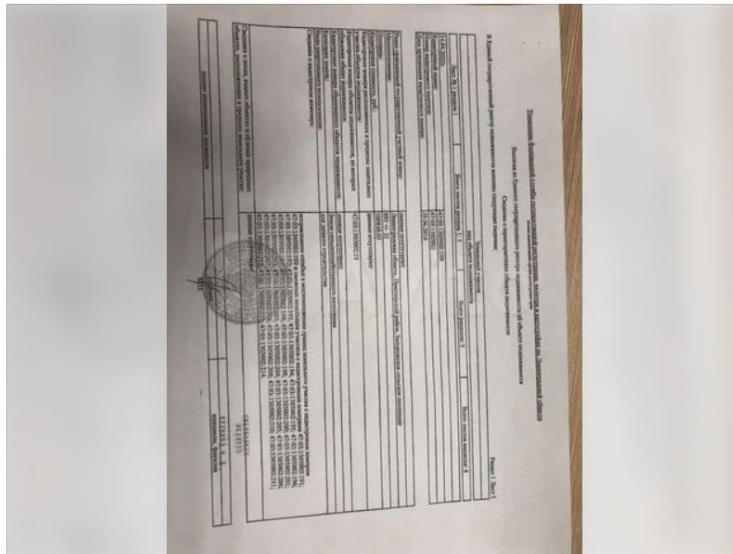
Сосново · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



640 000 ₽

80 000 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)

Купить в рассрочку

[Подробнее](#)



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

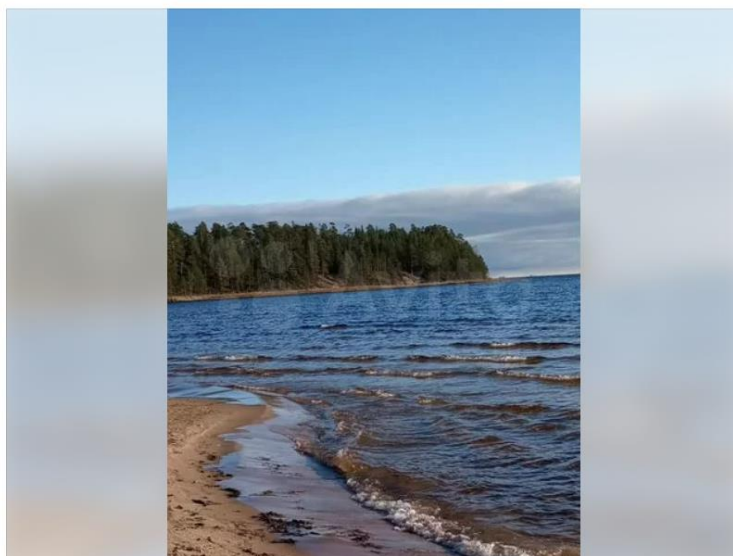
Об участке

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



949 000 ₽

135 571 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)

Купить в рассрочку

[Подробнее](#)



Показать телефон
8 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад –317 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

500 000 ₽

66 667 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)

Купить в рассрочку

[Подробнее](#)



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



Об участке

Площадь: 7.5 сот.

Расстояние от КАД: 96 км

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

650 000 ₽

86 667 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Купить в рассрочку](#)
[Подробнее](#)



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Экологический вклад – 104 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

приозерск · ... · купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

550 000 ₽

73 333 ₽ за сотку

[Купить в рассрочку](#)
[Подробнее](#)



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО "АН ДОМ КОМФОРТ"

Агентство

На Авито с ноября 2018 🌟
Завершено 176 объявлений



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Алексей

Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

800 000 ₽

114 286 ₽ за сотку

Купить в рассрочку

[Подробнее](#)



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Агентство недвижимости

«ЮСОН»

Агентство

На Авито с апреля 2013

Завершено 1727 объявлений



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вера Ракова

