



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 № 03/10/2022 от 03 октября 2022 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-41963/2022 (судья Новоселова В.Л.) от 22.06.2022 гражданка **Шумилова Елена Владимировна** (31.12.1981, уроженец с. Зоркальцево Томского р-на Томской обл., адрес регистрации: 195279, г. Санкт-Петербург, пр-кт Ударников, д. 38, к. 1, кв. 19, ИНН: 701601373907, СНИЛС: 15053439238) (далее - Должник) признана несостоятельной (банкротом) и в отношении нее 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 1/2 доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок, а именно:

- 1. 97/100 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок с кадастровым номером 53:17:0201907:449, площадью 600,00 + - 17 кв. м., расположенный по адресу Россия, Новгородская обл., Старорусский р-н., сельское поселение Великосельское, 826сх.**

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;
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- виды разрешенного использования: ведение садоводства и огородничества;
- место расположения: Россия, Новгородская обл., Старорусский р-н.

№	Электронная ссылка на объявление	Площадь (сот)	Стоимость, указанная в объявлении, руб.	Стоимость 1 сотки
1	https://www.avito.ru/staraya_russa/zelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2540235165	15	150 000	10 000 руб.
2	https://www.avito.ru/staraya_russa/zelnye_uchastki/uchastok_18_sot._snt_dnp_2359854000	18	150 000	8 333 руб.
3	https://www.avito.ru/staraya_russa/zelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_578125612	10	90 000	9 000 руб.
4	https://www.avito.ru/staraya_russa/zelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1947392762	6	50 00	8 333 руб.
Расчет средней стоимости 1 сот				8 916,50

Таким образом, средняя рыночная стоимость Земельного участка, расположенного в той же местности, того же вида разрешенного использования, площадью 600,00 кв.м (6 сот.) равна 53 499,00 руб.:

$$(8\,916,50 \text{ руб.} \cdot 6 \text{ сот} = 53\,499,00 \text{ руб.})$$

Соответственно стоимость 97/100 Доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок с кадастровым номером 53:17:0201907:449, площадью 600,00 + - 17 кв. м., расположенный по адресу Россия, Новгородская обл., Старорусский р-н., сельское поселение Великосельское, 826сх будет равна **51 894,03 руб.**

$$(53\,499,00 \text{ руб.} \cdot 97 / 100 = 51\,894,03 \text{ руб.})$$

Приложения:

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

Финансовый управляющий гражданина


 / П. С. Степанов

Старая Русса · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



150 000 ₽

10 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Получайте деньги за действия по счёту
[Подробнее](#)



Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

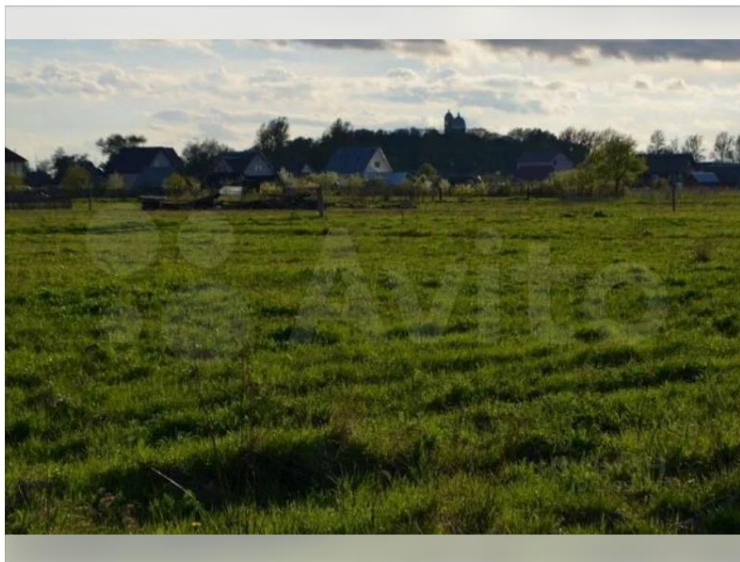
Старая Русса · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 18 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



150 000 ₽

8 333 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад –6 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Старая Русса · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



50 000 Р

8 333 Р за сотку

или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Регистрация бизнеса онлайн за 0Р
Подробнее



Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад -541 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

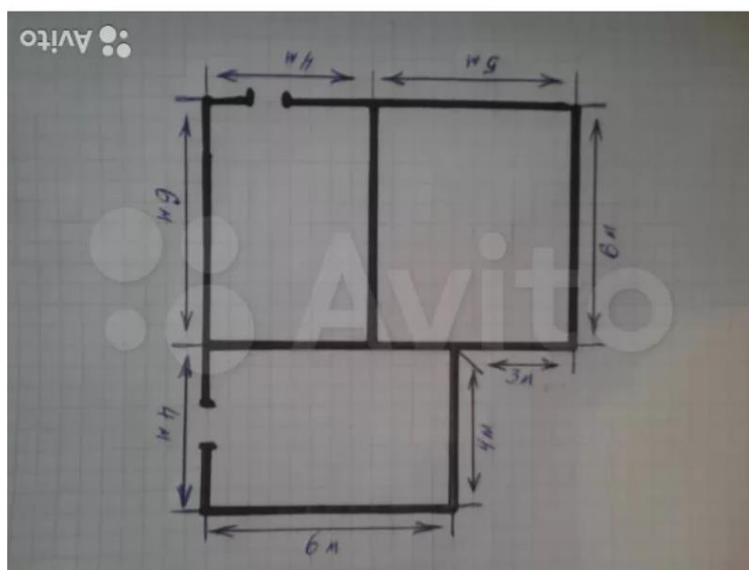
Старая Русса · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



90 000 Р

9 000 Р за сотку

или [предложите свою цену](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Получайте деньги за действия по счёту
Подробнее



Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 9 км