



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 №27/10/2022 от 27 октября 2022 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-47238/2022 (судья Мигукина Н.Э.) от 13.07.2022 гражданка **Максимова Ирина Владимировна** (06.02.1990, уроженец гор. Ленинград, адрес регистрации: 18861, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Лаврики, д. 40 Е, кв. 17, ИНН: 470318059668, СНИЛС: 15156164045) (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 своей деятельности, Финансовому управляющему стало известно, что за Должником зарегистрировано недвижимое имущество, а именно:

- 1. Земельный участок площадью 450+-7, расположенный по адресу Астраханская область, Володарский район, с. Марфино, ул. Звездная 95, вид разрешенного использования индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер 30:02:110104:229.**

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 объектов недвижимости на основе данных, взятых с сайта <https://www.avito.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Критерии отбора аналогичных объектов исследования:

- имущество: земельный участок;
- площадь: 450+- кв.м.;
- место нахождения: Астраханская область, Володарский район;
- тип жилья: вторичка.

№	Электронная ссылка на объявление «avito.ru»	Сот.	Цена за сот., руб.	Расположение	Стоимость, указанная в объявлении на сайте «auto.ru», руб.
1	https://www.avito.ru/astrahanskaya_oblast_marfino/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot._izhs_2478218100	4,5	20 000	Астраханская область, Володарский р-н, с. Марфино	90 000
2	https://www.avito.ru/nachalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2205543366	5	20 000	Астраханская область, Володарский р-н, с. Новый Рычан	100 000
3	https://www.avito.ru/nachalovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2433800193	5	22 000	Астраханская область, Володарский р-н, с. Новый Рычан	110 000
Средняя стоимость земельного участка за 1 сот.		20 666,66 рублей.			

Количество отобранных объявлений по заданным критериям: 3

Среднеарифметическая стоимость (руб.): 20 666,66 руб.

Таким образом средняя рыночная стоимость земельного участка площадью 450+-7 (4,5 сот.), расположенный по адресу Астраханская область, Володарский район, с. Марфино, ул. Звездная 95, вид разрешенного использования индивидуальное жилищное строительство, кадастровый номер 30:02:110104:229 равен **93 000,00 рублей.**

$$(20\,666,666 * 4,5 = 93\,000,00)$$

Приложения:

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

Финансовый управляющий гражданина

 / П. С. Степанов


Марфино · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 4,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

90 000 Р

20 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [gazprombank.ru](#)

Кредитная карта от Газпромбанка
[Подробнее](#)



Об участке

Площадь: 4.5 сот.

Расположение

Астраханская область, Володарский р-н, с. Марфино, Звёздная ул. [Скрыть карту ^](#)



Показать телефон
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Описание

Продам земельный участок 450+/-7 м2

№ 2478218100 · 20 октября в 12:48 · 42 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Участок 5 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

110 000 ₽

22 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама [gazprombank.ru](#)

Кредитная карта от Газпромбанка
[Подробнее](#)



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Об участке

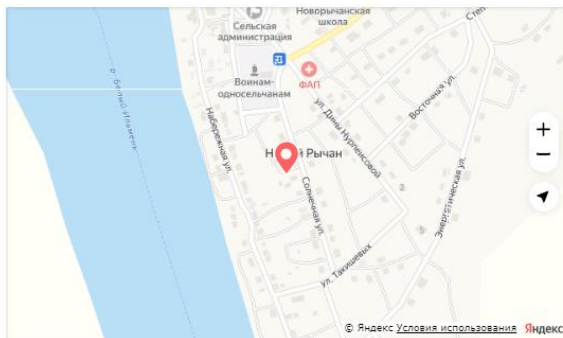
Площадь: 5 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Астраханская область, Володарский р-н, с. Новый Рычан

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам земельный участок. Для продажи под капитал не подойдет.

№ 2433800193 · 14 октября в 17:35 · 32 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления