



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 04 апреля 2023 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. 1/3 в праве общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, д. Лаврики, д. 40Е, кв. 17, площадью 69, 3 кв.м., с кадастровым номером 47:07:0437001:567

Указанное имущество находится, в залоге у Орлатого Николая Леонидовича, в соответствии с договором займа с одновременным залогом недвижимого имущества от 30.03.2018, а также в соответствии с договором займа с одновременным залогом недвижимого имущества от 27.07.2018.

Согласно ответу Управления Росреестра по Санкт-Петербургу собственником 2/3 квартиры, расположенной по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, д. Лаврики, д.40-Е, кв.17 является **Чиркунов Владимир Валентинович**. В соответствии с п.1 ст.250 Гражданского кодекса Российской Федерации (Далее – ГК РФ) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

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: квартира;
- площадь: 69,3 кв.м.;
- место нахождения: Ленинградская область, Всеволожский район;
- тип жилья: вторичка.

№	Электронная ссылка на объявление «avito.ru»	Стоимость, указанная в объявлении на сайте «auto.ru», руб.
1	https://www.avito.ru/murino/kvartiry/3-k_kvartira_667m_12et._2526622459	5 200 000
2	https://www.avito.ru/kuzmolovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_69m_812et._2548321375	9 800 000
3	https://www.avito.ru/murino/kvartiry/3-k_kvartira_70m_818et._2372875487	8 500 000
4	https://www.avito.ru/murino/kvartiry/3-k_kvartira_69m_1314et._2438145059	7 500 000
Средняя стоимость автомобиля		7 750 000

Количество отобранных объявлений по заданным критериям: 4

Среднеарифметическая стоимость (руб.): 7 750 000 руб.

Таким образом средняя рыночная стоимость 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Лаврики, д. 40Е, кв. 17, площадью 69, 3 кв.м., с кадастровым номером 47:07:0437001:567 равна **2 583 333,33 руб.**

(7 750 000 руб. / 3 = 2 583 333,33 руб.)

Приложения:

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

Финансовый управляющий гражданина

 / Р. С. Степанов


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

Кузьмоловский · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 69 м², 8/12 эт.

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

9 800 000 Р

142 029 Р за м²
или предложите свою цену

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Показать телефон
8 930 XXX-XX-XX

Написать сообщение

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 69 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 48 м²
Этаж: 8 из 12
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.7 м

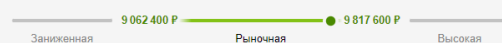
Санузел: раздельный
Окна: на солнечную сторону
Ремонт: дизайнерский
Тёплый пол: есть
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же



Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Мурино · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

3-к. квартира, 70 м², 8/18 эт.

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

8 500 000 Р

121 429 Р за м²



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

House Estate

Агентство

На Авито с декабря 2014
Завершено 1084 объявления

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Вера

Мурино · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

3-к. квартира, 69 м², 13/14 эт.

7 500 000 ₽

108 696 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 мин

Империя

Агентство

На Авито с декабря 2019

Завершено 46 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

О квартире

Количество комнат: 3

Тип комнаты: модифицированная

Мурино · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

3-к. квартира, 66,7 м², 1/2 эт.

5 200 000 ₽

77 961 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон
8 981 XXX-XX-XX

Адвекс

Агентство

На Авито с декабря 2009

Завершено 8 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Людмила

О квартире

Количество комнат: 3

Площадь комнаты: 25 м²