

Дата: 7 января 2024 г.

Место составления: г. Москва

### Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской обл.
Номер дела	A56-71173/2023 (Судья Новикова Е.В.)
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 04.12.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 23.11.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	23.11.2023 г.

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	006
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор № УБК_14646/АУ-2023 от 08.06.2023г., действителен с 11.06.2023 г. по 10.06.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	119334, г Москва, ул Вавилова, дом 20, кв. 2

### Сведения о должнике

Ф.И.О.	Цветков Владимир Николаевич
Дата рождения	04.12.1959
Место рождения	гор. Жабинка Каменецкого р-на Брестской обл.
ИНН	780525856560
СНИЛС	009-942-453 69
Место жительства	регистрация по месту жительства: 198096, г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова, д. 34, корп. 1, лит. Д, кв. 626

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) 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.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а

также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, в том числе:

Цена, руб. за 1 кв.м.	Ссылка на объявление
160 674	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/294769447/">https://spb.cian.ru/sale/flat/294769447/</a>
221 374	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/294139946/">https://spb.cian.ru/sale/flat/294139946/</a>
148 825	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/296087469/">https://spb.cian.ru/sale/flat/296087469/</a>
165 584	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/292424985/">https://spb.cian.ru/sale/flat/292424985/</a>
180 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/292552343/">https://spb.cian.ru/sale/flat/292552343/</a>

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 7 января 2024 г. из расчета 174 846,42 руб. за 1 кв.м.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	квартира, общая площадь 32,60 кв.м., расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Маршала Жукова, д. 34 к. 1 литера Д, кв. 626, кадастровый (или условный номер) 78:15:0008301:13610, площадь 32,60 кв.м.	5 700 000,00
<b>Итого:</b>		<b>5 700 000,00</b>

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Финансовый управляющий**  
**Цветкова Владимира Николаевича**

**Варнавский Марк Евгеньевич**