



# 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 №03/11/2023 от 03 ноября 2023 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №**A56-35832/2023** (судья Нарижний А. С.) от 11.07.2023 гражданин **Яскунов Виктор Алексеевич**, 24.03.1970 г.р., уроженец Ленинградская обл., г. Выборг, адрес регистрации: 188805, Ленинградская обл., г. Выборг, Травяная ул., д. 11, кв. 53, ИНН: 470407388689, СНИЛС: 006-920-771 41) (далее - Должник) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев до 11.01.2024.

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, расположенный по адресу: 188908, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Селезнёвское сельское поселение, Кондратьевская территория, проезд Сосновый, земельный участок 55, вид разрешенного пользования - для ведения садоводства площадью 800,00 +/-2, с кадастровым номером 47:01:1014001:1612, принадлежащий Яскунову В.А. на праве совместной собственности супругов (указанное имущество зарегистрировано за Должником - Яскуновым В.А.)**

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 похода, 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: 800+- кв.м.;
- место нахождения: 188908, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Селезнёвское сельское поселение
- назначение:

№	Электронная ссылка на объявление «avito.ru»	Сот.	Цена за сот., руб.	Расположение	Стоимость, указанная в объявлении на сайте «auto.ru», руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_20_sot._izhs_3305824531">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_20_sot._izhs_3305824531</a>	20	40 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение, пос. Яшино, Бусловская ул. Трасса "Скандинавия", 112 км	800 000
2	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_1323005136">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_1323005136</a>	10	30 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение Трасса "Скандинавия", 30 км	300 000
3	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_3200496436">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_3200496436</a>	10	39 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение, пос. Яшино Трасса "Скандинавия", 112 км	390 000

4	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_1109594978">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_1109594978</a>	50	35 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение Трасса "Скандинавия", 112 км	1 750 000
5	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_344778548">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_344778548</a>	7	28 571	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение Трасса "Скандинавия", 114 км	200 000
<b>Средняя стоимость земельного участка за 1 сот.</b>		<b>34 514,2 рублей.</b>			

Количество отобранных объявлений по заданным критериям: 5

Среднеарифметическая стоимость (руб.): 34 514,2 руб.

Таким образом средняя рыночная стоимость земельного участка площадью 800+-2 (8 сот.), расположенный по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Селезнёвское сельское поселение, Кондратьевская территория, проезд Сосновый, земельный участок 55, вид разрешенного использования Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:01:1014001:1612 равен **276 113,6 рублей.**

$$(34\ 514,2 * 8 = 276\ 113,6)$$

Приложения:

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

Финансовый управляющий гражданина

 / R. S. Степанов  


Avito

EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Выборг

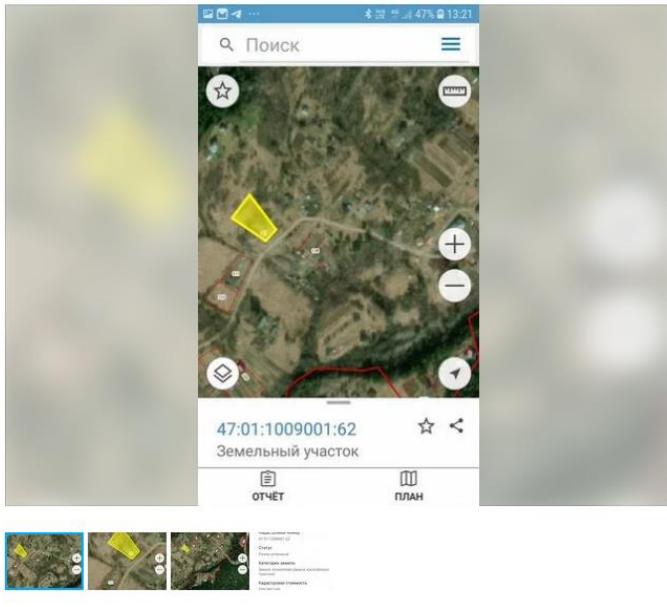
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

**Участок 20 сот. (ИЖС)**

**800 000 ₽**

40 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
в XXXXXX-XX-XX

АН "Соната"  
Агентство  
На Avito с сентября 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Андрей Алексеевич



Avito

EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Выборг

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

**Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)**

**300 000 ₽**

30 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
в XXXXXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Экологический вклад -29 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**390 000 ₽**

39 000 ₽ за сотку



**Показать телефон**  
8 812 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Русский Фонд Недвижимости»



Агентство

На Авито с апреля 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Русский Фонд Недвижимости

## Участок 50 сот. (ИЖС)

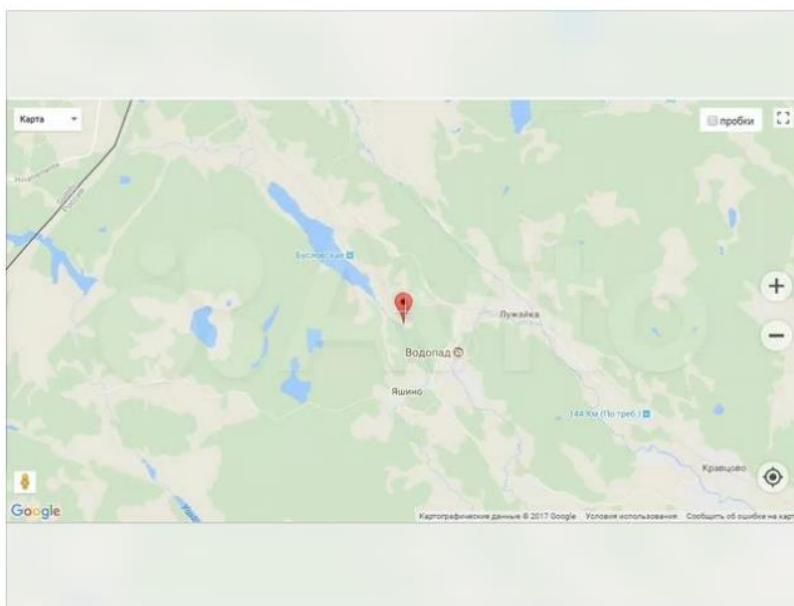
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**1 750 000 ₽**

35 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



**Показать телефон**  
8 XXX XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад ~440 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



Реклама

о-пента

## Участок 7 сот. (СНТ, ДНП)

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

**200 000 ₽**

28 571 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



### Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние от КАД: 114 км

**Показать телефон**  
8 999 999-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

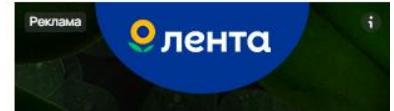
Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -38 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)





# 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 № 03/11/2023 от 03 ноября 2023 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №**A56-35832/2023** (судья Нарижний А. С.) от 11.07.2023 гражданин **Яскунов Виктор Алексеевич**, 24.03.1970 г.р., уроженец Ленинградская обл., г. Выборг, адрес регистрации: 188805, Ленинградская обл., г. Выборг, Травяная ул., д. 11, кв. 53, ИНН: 470407388689, СНИЛС: 006-920-771 41) (далее - Должник) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев до 11.01.2024.

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:

- **Земельный участок, расположенный по адресу: 188908, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Селезнёвское сельское поселение, Кондратьевская территория, проезд Сосновый, земельный участок 57, площадью 800,00 +/-2, с кадастровым номером 47:01:1014001:1614, принадлежащий Яскуновой Ю.В. на праве совместной собственности супругов (согласно свидетельству о заключении брака I-ВО № 725306 от 02.07.2014 г. гражданин Яскунов Виктор Алексеевич состоит в браке с Яскуновой Юлией Викторовной (17.04.1981 г.р.).**

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 похода, 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: 800+- кв.м.;
- место нахождения: 188908, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Селезнёвское сельское поселение
- назначение:

№	Электронная ссылка на объявление «avito.ru»	Сот.	Цена за сот., руб.	Расположение	Стоимость, указанная в объявлении на сайте «auto.ru», руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_20_sot._izhs_3305824531">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_20_sot._izhs_3305824531</a>	20	40 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение, пос. Яшино, Бусловская ул. Трасса "Скандинавия", 112 км	800 000
2	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_1323005136">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_1323005136</a>	10	30 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение Трасса "Скандинавия", 30 км	300 000
3	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_3200496436">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchasti/uchastok_10_sot._snt_dnp_3200496436</a>	10	39 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение, пос. Яшино Трасса "Скандинавия", 112 км	390 000

4	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_1109594978">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_1109594978</a>	50	35 000	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение Трасса "Скандинавия", 112 км	1 750 000
5	<a href="https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_344778548">https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_344778548</a>	7	28 571	Ленинградская область, Выборгский р-н, Селезнёвское сельское поселение Трасса "Скандинавия", 114 км	200 000
<b>Средняя стоимость земельного участка за 1 сот.</b>		<b>34 514,2 рублей.</b>			

Количество отобранных объявлений по заданным критериям: 5

Среднеарифметическая стоимость (руб.): 34 514,2 руб.

Таким образом средняя рыночная стоимость земельного участка площадью 800+-2 (8 сот.), расположенный по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Селезнёвское сельское поселение, Кондратьевская территория, проезд Сосновый, земельный участок 57, вид разрешенного использования Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 47:01:1014001:1614 равен **276 113,6 рублей.**

$$(34\ 514,2 * 8 = 276\ 113,6)$$

Приложения:

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

Финансовый управляющий гражданина

\_\_\_\_\_ / Р. С. Степанов

Avito

EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Выборг

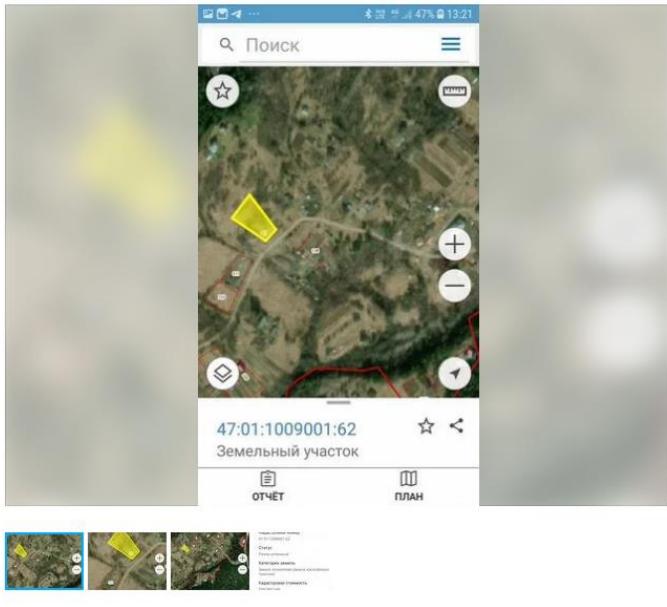
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

**Участок 20 сот. (ИЖС)**

**800 000 ₽**

40 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
в XXXXXX-XX-XX

АН "Соната"  
Агентство  
На Avito с сентября 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Андрей Алексеевич

Реклама

**Glorax**  
Видовые квартиры  
на берегу залива

IT-ипотека 2,5% на весь срок

Avito

EQ Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Выборг

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

**Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)**

**300 000 ₽**

30 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
в XXXXXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Экологический вклад -29 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

**390 000 ₽**

39 000 ₽ за сотку



**Показать телефон**  
8 812 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

«Русский Фонд Недвижимости»



Агентство

На Авито с апреля 2011

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Русский Фонд Недвижимости

## Участок 50 сот. (ИЖС)

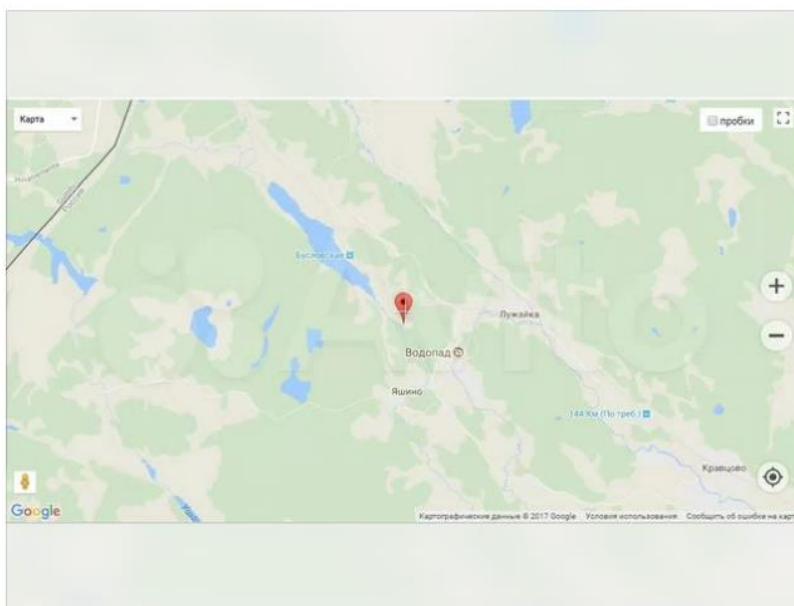
 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

**1 750 000 ₽**

35 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



**Показать телефон**  
8 XXX XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад ~440 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца



Реклама



i