

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	https://spb.cian.ru/sale/flat/294769447/
221 374	https://spb.cian.ru/sale/flat/294139946/
148 825	https://spb.cian.ru/sale/flat/296087469/
165 584	https://spb.cian.ru/sale/flat/292424985/
180 000	https://spb.cian.ru/sale/flat/292552343/

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества 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
Итого:		5 700 000,00

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