



# 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»  
191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 1, к. 2, лит. Б, оф. 204  
Тел.: (812) 927-45-06 E-mail: bankrot@au.spb.ru

## Решение 20 мая 2024 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-110879/2023 Калайджян А.А. от 23.01.2024 гражданин **Козлова Галина Павловна**, 19.02.1948 г.р., уроженец гор. Перово Московской обл., адрес регистрации: 196070, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 60, лит. А, кв. 41, ИНН: 250801282844, СНИЛС: 04510063097 (далее - Должник) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на шесть месяцев.

Финансовым управляющим в деле о банкротстве гражданина утвержден арбитражный управляющий Степанов Роман Сергеевич (ИНН 781301677221, СНИЛС 151-673-24052, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 1, к. 2, лит. Б, оф. 204, телефон (812) 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., г. Ярославль, ул. Некрасова, д.396, почтовый адрес Союза: 150000, Ярославская обл., г. Ярославль, а/я 1085).

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 процедуры банкротства Козловой Г.П., Финансовому управляющему стало известно, что за Должником зарегистрировано недвижимое имущество, а именно:

1. **Земельный участок** общей площадью 1393, 0 кв.м., расположенный по адресу: 692900, Россия, Приморский край, г. Находка, СНТ «Родничок», участок № 32;
2. 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 гаражей по расположению, типу, площади взятых с сайта <https://www.avito.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Критерии отбора аналогичных объектов исследования:**

- имущество: **Земельный участок** общей площадью 1393, 0 кв.м. (13, 93 соток);
- место расположения: 692900, Россия, Приморский край, г. Находка, СНТ «Родничок»

№	Электронная ссылка на объявление	Стоймость, указанная в объявлении на сайте «auto.ru», руб.
1	<a href="https://www.avito.ru/nahodka/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot._snt_dnp_2848483448">https://www.avito.ru/nahodka/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot._snt_dnp_2848483448</a>	54 331 (за сотку)
2	<a href="https://www.farpost.ru/nakhodka/realty/land/prodam-uchastok-snt-rodnichok-13-sotok-108672086.html">https://www.farpost.ru/nakhodka/realty/land/prodam-uchastok-snt-rodnichok-13-sotok-108672086.html</a>	54 203 (за сотку)
3	<a href="https://realty.ya.ru/offer/3965291945000304631/">https://realty.ya.ru/offer/3965291945000304631/</a>	63 830 (за сотку)
4	<a href="https://realty.ya.ru/offer/7568026416263282753/">https://realty.ya.ru/offer/7568026416263282753/</a>	88 889 (за сотку)
5	<a href="https://realty.ya.ru/offer/244099902948449858/">https://realty.ya.ru/offer/244099902948449858/</a>	86 172 (за сотку)
<b>Средняя стоимость земельного участка</b>		<b>69 485 (за сотку)</b>

Количество отобранных объявлений по заданным критериям: 5

Среднеарифметическая стоимость (руб.): **69 485 руб.**

В объявлениях на «Avito.ru» представлены фотографии земельных участков, на которых видно, что продаваемое имущество находится в удовлетворительном состоянии.

Тем самым, среднерыночная стоимость земельного участка, аналогичного **участку** площадью 1393, 0 кв.м. (13, 93 соток), расположенного по адресу: 692900, Россия, Приморский край, г. Находка, СНТ «Родничок», участок № 32,

выведенная как среднеарифметическая продажной цены, составляет **69 485 руб. (за сотку), за весь участок 972 790 руб. (1393, 0 кв.м./ 13, 93 соток).**

Приложения:

- 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**

Участок 12,7 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Находке | Продажа земельных участков в Находке | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и

Avito Все категории Поиск по объявлению

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

**Участок 12,7 сот. (СНТ, ДНП)**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**690 000 ₽**

54 331 ₽ за сотку  
В ипотеку от От 15 487 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

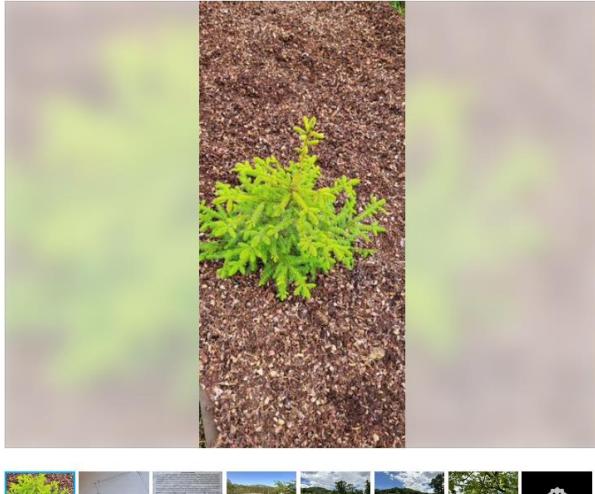
Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?



Фарпост > Недвижимость > Продажа земельных участков

6 мая

Продам участок СНТ "Родничок" 13 соток в Находке

Избранное Заметка Поделиться

**690 000 ₽** / весь участок

Окоб

Пользователь 12 лет на сайте  
Находка

Показать телефон

Спросить

Площадь участка 1 273 кв. м.

Статус Собственность

Кадастровый номер участка 25:31:010601:2580

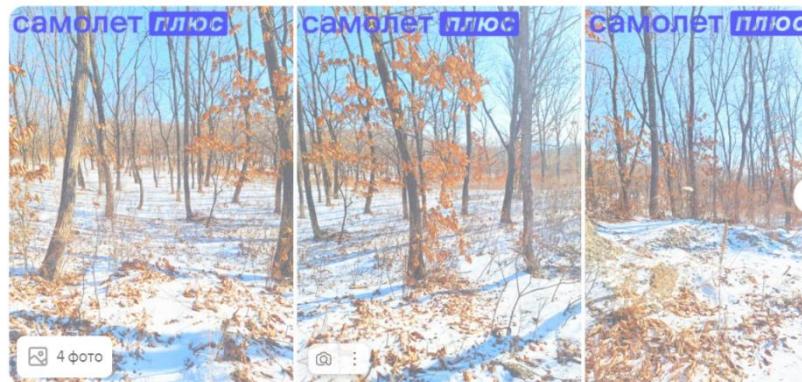
Расположение Врангель

✓ Электричество

Без воды

✓ Подъездные пути





14,1 сотки, участок  
900 000 ₽ ▾ 63 830 ₽ за сот.

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xx-xx](#)

самолет плюс Самолет плюс Фокино  
Агентство

Находка, СНТ Находка  
ж/д ст. Бархатная, 4,30 км

[Добавить заметку](#)

14,1 сотки общая ИЖС тип участка

63 830 ₽ за сот.



9 соток, участок  
800 000 ₽ [Следить за ценой](#)

88 889 ₽ за сот.

свободная продажа

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xx-xx](#)

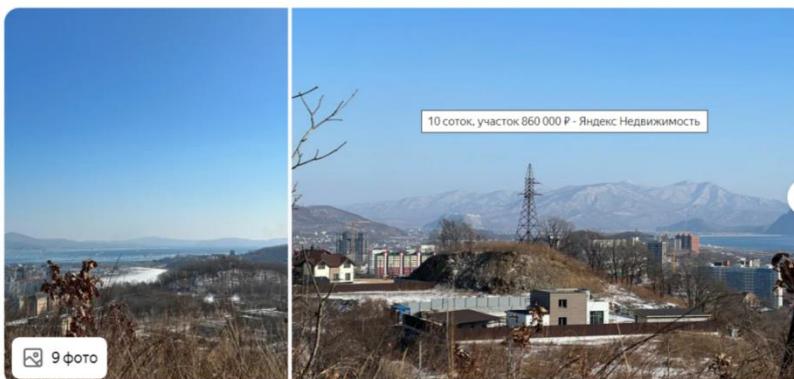
Приходько Юлия Сергеевна  
Агентство «Империал»

Находка, СНТ Находка  
ж/д ст. Бархатная, 4,30 км

[Добавить заметку](#)

9 соток общая

88 889 ₽ за сот.



10 соток, участок  
860 000 ₽ ▾ 86 172 ₽ за сот.

свободная продажа

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xx-xx](#)

Максим Басов  
Агентство «ООО "Азбука Метров"»

Находка, Высотная улица  
ж/д ст. Бархатная, 2,90 км

[Добавить заметку](#)

10 соток общая ИЖС тип участка

86 172 ₽ за сот.