



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, СПб, ул. Чайковского, д. 1, кор. 2, лит. Б, оф.204
Тел.: +7 (911) 927-45-06 E-mail: bankrot@au.spb.ru

Решение № 28/05/2025 от 28 мая 2025 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-787/2024 Э.А. Пахомова от 05.03.2024 гражданка Сафронова Ирина Дмитриевна, 20.10.1982 г.р., уроженка гор. Морозовск Ростовская обл, адрес регистрации: 197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозёрная, д. 4, к. 1, кв. 103, ИНН: 781422238050, СНИЛС: 12469479492) (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 151-673-24052, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 15116, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 191187, СПб, ул. Чайковского, д. 1, кор. 2, лит. Б, оф.204, 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.

Финансовому управляющему стало известно, что в собственности Должника находится жилое помещение, а именно:

1. Квартира, площадью 67.4 кв. м, кадастровый номер 78:34:0415902:13571, расположенная по адресу: г.Санкт-Петербург, Туристская улица, дом 22, литера А, квартира 182.

Финансовым управляющим должника был проведён анализ стоимости аналогичного имущества подлежащего оценке.

Для сравнения цены с аналогичным имуществом, были проанализированы предложения иных участников оборота о совершении сделок – стоимость продажи аналогичных транспортных средств, находящиеся в собственности Должника.

Метод: сравнительный, путём анализа стоимости аналогичного имущества на сайте бесплатных объявлений «cian.ru», «avito.ru» в сети интернет.

Квартира, площадью 67.4 кв. м, кадастровый номер 78:34:0415902:13571, расположенная по адресу: г.Санкт-Петербург, Туристская улица, дом 22, литера А, квартира 182

Критерии отбора аналогичных объектов исследования:

- Место нахождения имущества: **Россия, Санкт-Петербург, Туристская улица;**
- Имущество: **квартира;**
- Площадь: **от 55 до 80 кв. м.**

№	Ссылка на объявление на сайте «cian.ru»	Стоимость кв.м.
---	---	-----------------

1	https://spb.cian.ru/sale/flat/315486624/	266 170
2	https://spb.cian.ru/sale/flat/317867136/	288 026
3	https://spb.cian.ru/sale/flat/313563148/	229 167
4	https://spb.cian.ru/sale/flat/317868781/	295 380
5	https://spb.cian.ru/sale/flat/315659590/	231 436

Количество отображенных объявлений по заданным критериям: 5

Среднеарифметическая стоимость кв.м. (руб.): $1\ 310\ 179 : 5 = 262\ 035,8$ руб.

Рыночная стоимость квартиры составляет $262\ 035,8 * 67,4 = 17\ 661\ 212,9$ рублей (округление до 17 662 000 рублей).

В объявлениях представлены фотографии квартир, на которых видно, что продаваемое имущество находится в удовлетворительном состоянии.

Тем самым, среднерыночная стоимость **Квартиры, площадью 67.4 кв. м, кадастровый номер 78:34:0415902:13571, расположенной по адресу: г.Санкт-Петербург, Туристская улица, дом 22, литера А, квартира 182,** выведенная как среднеарифметическая продажной цены (с учетом округления), составляет **17 662 000 руб.**

Финансовый управляющий гражданина



/ Р.С. Степанов


Купить двухкомнатную квартиру 57,67м² Туристская ул., 22, Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65 м. Бего...

Продается 2-комн. квартира, 57,67 м²

в ЖК «Марсель»

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул., 22 [На карте](#)
 00 Беговая 17 мин 00 Старая Деревня 0 мин 00 Командантский проспект 7 мин

[Сравнить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#)



Планировка 28 фото

15 350 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 889 500 [>](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#) [Найти в Яндексе](#)

Цена за метр **266 170 Р/м²**

Условия сделки **альтернатива**

Ипотека **возможна**

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Систра отвечает на предложения](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис Аврора
[Документы проверены](#)

[Отзыв о сайте](#)

Продается 2-комн. квартира, 61,8 м²

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул., 15к1 [На карте](#)
 00 Беговая 13 мин 00 Старая Деревня 3 мин 00 Командантский проспект 6 мин

[Сравнить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#)



23 фото

17 800 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 17 266 000 [>](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#) [Найти в Яндексе](#)

Цена за метр **288 078 Р/м²**

Условия сделки **свободная продажа**

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПЕТРОЭСТЕЙТ
[Документы проверены](#)

ЖК «ЛСР: Ржевский парк»


[Отзыв о сайте](#)

Продажа трехкомнатной квартиры 72м² Туристская ул., 8К3, Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65 м. Беговая - Б...

Продается 3-комн. квартира, 72 м²

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул., 8К3 [На карте](#)
 Беговая 4 мин. Старая Деревня 7 мин. Черная речка 9 мин.

Сравнить Пожаловаться



Планировка 20 фото

Остальное о сайте

16 500 000 ₽

[Считать за конкретную цену](#)

Выгодная ипотека

Ипотека [Найти в Яндексe](#)

Цена за метр: 229 167 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

[Показать телефон](#)


Автор-объявления
Евгения Беспалова
 Сertifikat
 5.0 - 16

Продажа однокомнатной квартиры 60.6м² Туристская ул., 24/42, Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65 м. Бегова...

Продается 1-комн. квартира, 60,6 м² в ЖК «Якорь»

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул., 24/42 [На карте](#)
 Беговая 20 мин. Старая Деревня 5 мин. Командитский проспект 6 мин.

Сравнить Пожаловаться



Планировка 26 фото

Остальное о сайте

17 900 000 ₽

[Считать за конкретную цену](#)

Предложите свою цену

Например, 17 363 000 [>](#)

Выгодная ипотека

Ипотека [Найти в Яндексe](#)

Цена за метр: 295 186 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

БустроStolmet на сайте


Агентство недвижимости
Петербургская Недвижимость

← x [arfo.ru](#) Продажа трехкомнатной квартиры 80.8м² Туристская ул., 23к1, Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65 м. Беговая...

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул., 23к1 [На карте](#)

00 Беговая 24 мин 00 Старая Деревня 5 мин 00 Комendantский проспект 6 мин

[Сравнить](#) [Настроить оповещения](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [20 фото](#)

[Открыть сайт](#)

18 700 000 Р [+](#) [Настроить оповещения](#)

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 18 129 000 [➔](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#) [➔](#)

[Найти в Яндексе](#)

Цена за метр: **231 430 Р/м²**

Условия сделки: [свободная продажа](#)

Ипотека: [возможна](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Экстренно звонит на сообщения](#)

Этажи агентство недвижимости
Этажи Санкт-Петербург

10:38 28/05/2025