



# 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 Сафонова 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, литер 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, литер 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.**

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

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

Количество отобранных 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

# Продается 2-комн. квартира, 61,8 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Тверская ул., 15к1 [На карте](#)

Беговая 5 мин Старая Деревня 3 мин Командантский проспект 5 мин

[Сравнить](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)



23 фото

17 800 000 ₽ [+ 6](#)

[Следить за изменениями цены](#)

[Предложить свою цену](#)

Например: 17 266 000 [>](#)

**Выгодная ипотека**

 Ипотека [Найти в Яндексе](#)

Цена за кв.м. [786 026 ₽/м<sup>2</sup>](#)

Условия сделки [свободная продажа](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ПЕТРОЗЕСТЕЙ**  
[Документы проверены](#)

ЖК «ЛСР. Ржевский парк»

**Продается 3-комн. квартира, 72 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул., 8К3, Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65 м. Беговая - 5...

Беговая 4 мин. Старая Деревня 7 мин. Черная речка 9 мин.

[Сравнить](#) [Сообщить](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [20 фото](#)

[Отзыв о сайте](#)

**16 500 000 ₽**

[Сделать за изображение цены](#)

**Выгодная ипотека**

Ипотека [Найти в Яндексе](#)

Цена за метр **229 160 ₽/м<sup>2</sup>**  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможна

[Показать телефон](#)

автор-объявление Евгения Беспалова [Сообщить](#)  
5.0 - 16

**Продается 1-комн. квартира, 60,6 м<sup>2</sup>**

в ЖК «Якорь»

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул., 24/42, Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65 м. Бегова...

Беговая 20 мин. Старая Деревня 5 мин. Командантский проспект 6 мин.

[Сравнить](#) [Сообщить](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [26 фото](#)

[Отзыв о сайте](#)

**17 900 000 ₽**

[Сделать за изображение цены](#)

**Предложите свою цену**

Например, 17 363 000 [Показать телефон](#)

**Выгодная ипотека**

Ипотека [Найти в Яндексе](#)

Цена за метр **295 100 ₽/м<sup>2</sup>**  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможна

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

**ПН** Агентство недвижимости  
Петербургская Недвижимость

← ⌂ × ⌂ [srb-cs.ru](#) Продажа трехкомнатной квартиры 80.8м<sup>2</sup> Туристская ул, 23к1, Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65 м. Беговая...

Санкт-Петербург, р-н Приморский, № 65, Туристская ул, 23к1 [Найти](#)  
00 Беговая 0 24 мин. 00 Старая Деревня 0 5 мин. 00 Командантский проспект 0 6 мин.

Сравнить Пожаловаться

  
Планировка 20 фото

18 700 000 ₽

Следить за изменениями цены  
Предложите свою цену  
Например, 18 129 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр  Найти в Яндексе  
Исправить сдачу:   
Ипотека:

Показать телефон

Написать

Быстро отвечу на сообщение

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ЭТАЖИ Санкт-Петербург

Отзывы на сайте

Р