



# 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.: +7 (911) 927-45-06 E-mail: bankrot@au.spb.ru

## *Решение № 16/07/2025 от 16 июля 2025г. Об оценке имущества должника*

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-28193/2025 Е.Л. Осьминина от 08.05.2025 гражданин **Сафронов Максим Викторович** (23.12.1974 г.р., уроженец г.Ленинград, адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, р-н Кировский, пр-кт Стачек, д.130, кв.5; ИНН: 780512716647, СНИЛС: 06569368715) (далее - Должник) признан несостоятельным (банкротом), и в отношении него введена процедура реализации имущества сроком на 6 месяцев.

Финансовым управляющим в деле о банкротстве гражданина утвержден арбитражный управляющий **Степанов Роман Сергеевич** (ИНН 781301677221, СНИЛС 151-673-240 52, адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 1, к. 2, лит. Б, оф. 204, телефон +7 (911) 927-45-06, электронная почта bankrot@au.spb.ru, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 15116), член Союза «Межрегиональный центр арбитражных управляющих» (ОГРН союза 1117600001419, ИНН союза 7604200693, адрес: 150040, Ярославская обл., Ярославль, ул. Некрасова, д.39б, 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 гр. Сафронова М.В., Финансовому управляющему стало известно, что за Должником зарегистрировано недвижимое имущество, а именно:

**- земельный участок с кадастровым номером 47:20:0105001:35, площадью 600 кв. м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, пос.Усть-Луга, квартал Краколье, 55б.**

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 земельных участков, расположенных в Камызякском районе Астраханской области.

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

### **Критерии отбора аналогичных объектов исследования:**

- Место нахождения имущества:** Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, пос. Усть-Луга;
- Имущество:** земельный участок;
- Площадь:** 600 кв. м.

**- Назначение:** земли населенных пунктов.

№	Ссылка на объявление на сайте «Avito.ru»	Стоимость, указанная в объявлении на «Avito.ru»	Стоимость за 1 сотку
1	<a href="https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2503463415?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA">https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2503463415?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA</a>	820 000 руб.	82 000 руб.
2	<a href="https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_1836072648?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA">https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._izhs_1836072648?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA</a>	1 650 000 руб.	78 571 руб.
3	<a href="https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_4028069685?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA">https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_4028069685?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA</a>	790 000 руб.	46 471 руб.
4	<a href="https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._izhs_7316408859?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA">https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot._izhs_7316408859?context=H4sIAAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpS2lPa2RJUDY4aTRDa1ZHIjt9yF-Z9j8AAAA</a>	1 300 000 руб.	31 492 руб.
5	<a href="https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_7389682227?context=H4sIAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsbHFWOXNoUGduaHJUVWlWIjt9kTUuEz8AAAA">https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_7389682227?context=H4sIAIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsbHFWOXNoUGduaHJUVWlWIjt9kTUuEz8AAAA</a>	1 100 000 руб.	81 481 руб.



Расчет стоимости имущества, принадлежащего Сафронову М. В. осуществляется следующим образом:

выявляется среднарифметическая стоимость сотки в данной местности и умножается на количество соток на земельном участке, принадлежащего Сафронову М. В.

Среднеарифметическая стоимость сотки в данной местности (руб.): **320 015/5 = 64 003 руб.**

Стоимость земельного участка, принадлежащего Сафронову М. В. с кадастровым номером **47:20:0105001:35**, площадью **600 кв. м**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Усть-Лужское сельское поселение, пос.Усть-Луга, квартал Краколье, **556**, составляет **384 018 руб.**

Финансовый управляющий гражданина

  /П.С. Степанов/