



# 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 № 17/02/2026 от 17 февраля 2026 г. Об оценке имущества должника*

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-58520/2025 Домрачева Е. Н. от 06.09.2025 гражданин Белоусова А. А. 14.12.1980 г.р., уроженец гор. Ленинград, адрес регистрации: г. Санкт-Петербург р-н Пушкинский пос. Шушары ул. Галицкая д. 10 к. 4 кв. 13, ИНН: 781002524273, СНИЛС: 06919956932) (далее - Должник) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него 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.

Согласно Договор купли-продажи дома и земельного участка, выдан 17.05.2019 в собственности Должника имеется объект недвижимого имущества, а именно:

**- 1/6 (одной шестой) доли жилого дома, Кадастровый номер: 47:06:0102006:578, площадь 74,9 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Лодейнопольский район, г. Лодейное Поле. Ул. Титова, д.120.**

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 домов, расположенных в Ленинградская обл., Лодейнопольский район, г. Лодейное Поле.

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

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

- **Место нахождения имущества:** Ленинградская обл., Лодейнопольский район, г. Лодейное Поле;
- **Имущество:** дом;
- **Площадь 74,9 кв.м.**
- **Назначение: жилое.**

№	Ссылка на объявление на сайте «cian.ru»	Стоимость, указанная в объявлении на «cian.ru»
1	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/302251037/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795">https://spb.cian.ru/sale/suburban/302251037/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795</a>	700 000 руб.
2	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/325465393/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795">https://spb.cian.ru/sale/suburban/325465393/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795</a>	450 000 руб.
3	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/319859709/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795">https://spb.cian.ru/sale/suburban/319859709/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795</a>	550 000 руб.
4	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/317257463/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795">https://spb.cian.ru/sale/suburban/317257463/?mlSearchSessionGuid=92a00b1386e2dc8b778ce303c35a1795</a>	500 000 руб.

Количество отобранных объявлений по заданным критериям: 4.

Среднеарифметическая стоимость (руб.):  $2\,200\,000/4 = 550\,000,00$  руб.

Тем самым, среднерыночная стоимость земельного участка с домом, аналогичного:

**- 1/6 (одной шестой) доли жилого дома, Кадастровый номер: 47:06:0102006:578, площадь 74,9 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Лодейнопольский район, г. Лодейное Поле. Ул. Титова, д.120.**

выведенная как среднеарифметическая продажной цены, составляет **550 000,00 руб.**

Финансовый управляющий гражданина

  
 /П.С. Степанов/

Приложение. Объявления аналогичного имущества на сайте бесплатных объявлений «https://cian.ru/» в сети интернет

Продаю дом 71,9м<sup>2</sup> Ленинградская область, Лодейнополюский район, Ягеское с/пос, Раховичи деревня, 20 - база ЦИАН, объявление 302251037

Ущерб помощник | Разместить за 0₽ | Войти

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сделки | Сервисы | Приложение Циан

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа домов в Ленинградской области > Лодейнополюский район > Ягеское с/пос > д. Раховичи > Кале шоссе  
Объявлено: 5 фев, 16:08 | 1678 просмотров, 3 за сегодня

Только на Циан | Проверено в Росреестре

### Продается 1-этажный дом, 71,9 м<sup>2</sup>

Ленинградская область, Лодейнополюский район, Ягеское с/пос, Раховичи деревня, 20. На карте  
d, Кале шоссе 251 км от КАД

Планировка | 10 фото



Общая площадь: 71,9 м<sup>2</sup> | Участок: 10 сот. | Материал дома: Деревянный  
Этажей в доме: 1 | Год постройки: 1998

Продажа жилого дома с припиской в деревне Раховичи Лодейнополюского района. Дом можно

700 000 ₽ | Следить за изменением цены

Ипотека | Эксперт от Циан

Цена за метр: 9 724 €/м<sup>2</sup>  
Ипотека: компания

Показать телефон

Агентство недвижимости: Эксперт | Документы проверены

Ректор: Лариса Демидова

Циан ипотека  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 19,9%

Продажа дома 57,3м<sup>2</sup> Ленинградская область, Лодейнополюский район, Алексовицкое с/пос, Никоновщина деревня - база ЦИАН, объявлени...

Ущерб помощник | Разместить за 0₽ | Войти

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сделки | Сервисы | Приложение Циан

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа домов в Ленинградской области > Лодейнополюский район > Алексовицкое с/пос > д. Никоновщина  
Объявлено: вчера, 08:10 | 437 просмотров, нет за сегодня

### Продается 1-этажный дом, 57,3 м<sup>2</sup>

Ленинградская область, Лодейнополюский район, Алексовицкое с/пос, Никоновщина деревня. На карте  
d, Кале шоссе 210 км от КАД

12 фото



Общая площадь: 57,3 м<sup>2</sup> | Участок: 16 сот. | Этажей в доме: 1  
Год постройки: 1936

2-17637 Продается дом под приписку! В 230 км от Санкт-Петербурга, в 30 км от г. Лодейное Поле, в Лодейнополюском районе, в д. Никоновщина, в тишом месте окруженный соснами в 100 м от реки Оять,

450 000 ₽ | Следить за изменением цены

Предложите свою цену  
Например, 436 500 ₽

Ипотека | Эксперт от Циан

Цена за метр: 7 853 €/м<sup>2</sup>

Показать телефон | Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости: Итэка | Документы проверены

Ректор: Мария Жаварская (Лодейное поле)

Циан ипотека  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 19,9%

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа домов в Ленинградской области > Лодейнополюский район > Алексашинское с/пос > Новинка садовое товарищество  
Обновлено: 6 мая, 12:22 702 просмотра, 2 за сегодня

Только на Циане  
**Продается 1-этажный дом, 36 м²**

Ленинградская область, Лодейнополюский район, Алексашинское с/пос, Новинка садовое товарищество На карте  
А/ Коля шоссе 219 км от КАД

Показать фото



Общая площадь: 36 м²  
Участок: 6 сот.  
Этажей в доме: 1  
Тип постройки: 1981  
Материал дома: Деревянный

500 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 485 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 13 889 Р/м²  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможно

Показать телефон  
Написать

Свойственник  
ID 54932500

ЦИАН ипотека  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 19,9%

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа домов в Ленинградской области > Лодейнополюский район > Янское с/пос > д. Раховичи > Коля шоссе  
Обновлено: вчера, 08:10 1063 просмотра, 1 за сегодня

Проверено в Росреестре  
**Продается 1-этажный дом, 41,7 м²**

Ленинградская область, Лодейнополюский район, Янское с/пос, Раховичи деревня, 46 На карте  
А/ Коля шоссе 231 км от КАД

Показать фото



Общая площадь: 41,7 м²  
Участок: 11 сот.  
Этажей в доме: 1

2-17046 В 240 км от Санкт-Петербурга в Лодейнополюском районе Ленинградской области в деревне Раховичи Янского сельского поселения продается жилой/рубленый дом, общей площадью - 41,7 две комнаты (8,94+9,21) кв.м кухня,прихожая веранда мансарда и земельный участок площадью 11 соток, в м. ИЖС. Мансарда имеет сложную форму, заложена в проект. С/пос. Место тихое.

550 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 533 500 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 13 189 Р/м²

Показать телефон  
Написать

агентство недвижимости  
Ирина  
Документы проверены

интерпол  
Мария Жавирская (Лодейное поле)

ЦИАН ипотека  
Один запрос в 9 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 19,9%