



# 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 № 23/2026 от 23 марта 2026 г. Об оценке имущества должника

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-116819/2025 Шпачев Е. В. от 30.12.2025 гражданин Пакаев А. В. 19.09.1994 г.р., уроженец г. Нальчик, КБР, адрес регистрации: г. Санкт-Петербург Выборгский Ул. Симонова д. 10 к. 2 кв. 80, ИНН: 631408473699, СНИЛС: 16883021992) (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.

Из заявления о признании Должника банкротом, а также ответов гос.органов, Финансовому управляющему стало известно, что за Должником зарегистрировано недвижимое имущество, а именно:

**1. 1/36 доли Земельного участка, Кадастровый номер 47:07:0120002:681, Адрес (местоположение) Ленинградская область, р-н. Всеволожский, с/п. Лесколовское, Площадь м2: 3934, Уточненная площадь, погрешность 52, Категория земель, к которой отнесен земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения.**

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 жилых помещений.

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

**1/36 доли Земельного участка, Кадастровый номер 47:07:0120002:681, Адрес (местоположение) Ленинградская область, р-н. Всеволожский, с/п. Лесколовское, Площадь м2: 3934, Уточненная площадь, погрешность 52, Категория земель, к которой отнесен земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения.**

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

- Место нахождения имущества: **Ленинградская область, р-н. Всеволожский, с/п. Лесколовское;**
- Имущество: доля земельного участка;

№	Ссылка на объявление	Стоимость за сотку
1	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/322723024/?context=3.RDB5ZOxC6gk.PjXStQ3u02_Oxg2q-p3jHvyDAnCeNpTI-iX3xRfQXY9g-9YZSZrAsjfgTZ8C8zw-6WwaYADYVab1ZA&amp;mlSearchSessionGuid=10155a0a160243081956d757b1136602">https://spb.cian.ru/sale/suburban/322723024/?context=3.RDB5ZOxC6gk.PjXStQ3u02_Oxg2q-p3jHvyDAnCeNpTI-iX3xRfQXY9g-9YZSZrAsjfgTZ8C8zw-6WwaYADYVab1ZA&amp;mlSearchSessionGuid=10155a0a160243081956d757b1136602</a>	200 000,00
2	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/327235496/">https://spb.cian.ru/sale/suburban/327235496/</a>	198 529,00
3	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/327883713/?context=3.eAgJ8kUKgHE.bsEOzOXXi_IiNxDQjjoHHnIpSWJhvBoLZ3toexweefXlIS84aacNNGjehZde32VGayGgxcWA4jOmYA&amp;mlSearchSessionGuid=10155a0a160243081956d757b1136602">https://spb.cian.ru/sale/suburban/327883713/?context=3.eAgJ8kUKgHE.bsEOzOXXi_IiNxDQjjoHHnIpSWJhvBoLZ3toexweefXlIS84aacNNGjehZde32VGayGgxcWA4jOmYA&amp;mlSearchSessionGuid=10155a0a160243081956d757b1136602</a>	188 073,00
4	<a href="https://spb.cian.ru/sale/suburban/327022302/?context=3.BD1j5rdDmrc.lt1vmK9MIQFuiyeNycTRS1JRdAOPJSRYqKSAji0Lqfjh8H30O7IY2qzNBfAzVotMrksyO7NLY8wB2w&amp;mlSearchSessionGuid=00000c13c877d277d24aaee2ef8629e0">https://spb.cian.ru/sale/suburban/327022302/?context=3.BD1j5rdDmrc.lt1vmK9MIQFuiyeNycTRS1JRdAOPJSRYqKSAji0Lqfjh8H30O7IY2qzNBfAzVotMrksyO7NLY8wB2w&amp;mlSearchSessionGuid=00000c13c877d277d24aaee2ef8629e0</a>	195 000,00

Количество отобранных объявлений по заданным критериям: 4

Среднеарифметическая стоимость за сотку. (руб.):  $781\ 602 : 4 = 195\ 400,50$  руб.

Тем самым, среднерыночная стоимость аналогичного доли **Земельного участка, Кадастровый номер 47:07:0120002:681, Адрес (местоположение) Ленинградская область, р-н. Всеволожский, с/п. Лесколоское, Площадь м2: 3934, Уточненная площадь, погрешность 52, Категория земель, к которой отнесен земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения**, выведенная как среднеарифметическая продажной цены, составляет **195 400,50 руб.**

**Финансовый управляющий приходит к выводу о необходимости округления стоимости имущества до 195 400,50 руб.**

Финансовый управляющий гражданина



/ П.С. Степанов

Купить участок 10,9 сот. Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Северные холмы коттеджный поселок - база ЦИАН, объя...

**ЦИАН** Уютный поселок

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


Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Лесколоское с/пос > Северные холмы кп > Выборгское шоссе  
Обновлено: 17 мар, 12:16 > 17 просмотров, 1 за сегодня

**Только на Циан**

### Продается участок, 10,9 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Северные холмы коттеджный поселок. На карте  
А) Сортовая шоссе 27 км от КАД Б) Выборгское шоссе 30 км от КАД

Пожалуйста



9 фото

Площадь участка: 10,9 сот. Статус участка: ИЖС

Продан участок в красивом, живописном месте, недалеко от деревни Аничилово, участок 72. Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - для жилищного строительства. Кадастровый номер 47-07-0120001-954. Электрчество - 15 кВт проведено на участок. К участку ведет

**2 050 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 1 988 500 Р

Эксперт от Циана  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 188 075 Р/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Будь первым  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Ольга Азарба  
5,0 · 1

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

Купить участок 6 сот. Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Панорамный коттеджный поселок - база ЦИАН, объя...

**ЦИАН** Уютный поселок

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


Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Лесколоское с/пос > Панорамный кп > Выборгское шоссе  
Обновлено: сегодня, 11:55 > 40 просмотров, 3 за сегодня

**Только на Циан**

### Продается участок, 6 сот. в посёлке «Панорамный»

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос, Панорамный коттеджный поселок. На карте  
А) Сортовая шоссе 25 км от КАД Б) Выборгское шоссе 27 км от КАД

Пожалуйста



5 фото

Площадь участка: 6 сот.

Продается участок в КП Панорамный 6 сот. В окрестности Всеволожского района расположен

**1 170 000 Р**

Следить за изменением цены

Эксперт от Циана  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 195 000 Р/сот.

Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
УК Северная Долина  
Документы проверены

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

Продажа участка б/сот. ул. Таврическая, Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Лехтуси деревня - база ЦИАН, объ...

**ЦИАН** Умный помощник Помощь

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

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Лесколоское с/пос. > д. Лехтуси > Санкт-Петербург - Матюкса шоссе > Сортвала шоссе


Обновлено: 14 мар, 11:51 590 просмотров, 1 за сегодня

**Только на Циан**

## Продается участок, 6 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Лехтуси деревня, ул. Таврическая. На карте  
 А Сортвала шоссе 30 км от КАД А Санкт-Петербург - Матюкса шоссе 30 км от КАД

Помаловаться



3 фото

Площадь участка: 6 сот. Статус участка: ИЖС

Вашему вниманию предлагается земельный участок 6 соток икс в деревне Лехтуси по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское сельское поселение, дер. Лехтуси, улица Таврическая

1 200 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 164 000 Р

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 200 000 Р/сот.

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Панорама

РИЕЛТОР

Александр Викторович Ледоский

Суперагент

4.3 · 17

ЦИАН ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

Отзыв о сайте

Продаю участок 6,8 сот. проезд 1-й, Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Левада коттеджный поселок - база ЦИАН...

**ЦИАН** Умный помощник Помощь

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

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволожский район > Лесколоское с/пос. > Левада ип. > Санкт-Петербург - Матюкса шоссе > Сортвала шоссе


Обновлено: вчера, 21:27 38 просмотров, нет за сегодня

**Только на Циан**

## Продается участок, 6,8 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколоское с/пос. Левада коттеджный поселок, проезд 1-й. На карте  
 А Сортвала шоссе 30 км от КАД А Санкт-Петербург - Матюкса шоссе 30 км от КАД

Помаловаться



12 фото

Площадь участка: 6,8 сот. Статус участка: Садоводство

ID: 312226

Коттеджный посёлок "Левада" находится во Всеволожском районе в 35 км от КАД. Добраться до него можно по трассе "Сортавала" или Ленинградскому шоссе. К соседней деревне Лехтуси холит автобусы

1 350 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 309 500 Р

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 198 529 Р/сот.

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Адевис

Документы проверены

РИЕЛТОР

Наталья Сланченко

ЦИАН ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

Отзыв о сайте