

**Финансовый управляющий Свиначука Романа Мефодиевича
Андреев Валентин Павлович**

190031, г. Санкт-Петербург, а/я 337, тел: 8 (953) 371-45-22, эл. почта: avp.andreev@gmail.com

Исх. № 39 от 24 мая 2021 г.

Кредиторам Свиначука Романа Мефодиевича

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и
Ленинградской области

191124, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 6

Дело № А56-33456/2020

**Решение об оценке
имущества гражданина Свиначука Романа Мефодиевича**

Дата: 24 мая 2021 г.

Место составления: г. Санкт-Петербург

Данные об отчете

Основание для проведения оценки	Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.01.2021 г. по делу № А56-33456/2020, п. 2 ст. 213.26 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)»
Дата (проведения) оценки	24.05.2021 г.
Дата осмотра объекта оценки	24.05.2021 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет предназначен для обоснования начальной цены торгов при реализации имущества должника

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0008 от 24.06.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Арсеналь"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Дополнительное соглашение № 1 от 06.04.2021 к договору № 61-20/TPL16/001188 от 19.03.2020 г. Действует с 16.04.2020 по 15.04.2022
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	190031, г. Санкт-Петербург, а/я 337

Оценка проведена в рамках дела о банкротстве №А56-33456/2020 в соответствии с нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» на основании проведенной описи имущества гражданина (№ 1 от 25.01.2021 г.).

Финансовым управляющим выявлено имущество, принадлежащее должнику на праве частной собственности с супругой.

Оценке подлежит следующее имущество, принадлежащее должнику на праве частной собственности:

Недвижимое имущество						
	Вид и наименование имущества	Вид собственности	Местонахождение (адрес)	Площадь, назначение	Основание приобретения	Кадастровая стоимость (руб.)
1.	Земельный участок, кадастровый номер 60:10:0041101:85	Собственность	Псковская обл., Новоржевский р-н, СП «Выборская волость», д. Крюково	1 900 кв. м., для садоводства	Договор купли-продажи земельного участка от 28.02.2018 г.	393 015,00
2.	Здание, кадастровый номер 60:10:0041101:83	Собственность	Псковская обл., Новоржевский р-н, СП «Выборская волость», д. Крюково, ул. Народная, д. 9	141.5 кв.м., жилое	Договор купли-продажи жилого дома от 19.09.2016 г.	767 757,78

Результат проведенной оценки

Вид и наименование имущества	Цена, определенная финансовым управляющим (руб.)
Земельный участок, кадастровый номер 60:10:0041101:85 (1 900 кв. м.) Здание, кадастровый номер 60:10:0041101:83 (141.5 кв.м.)	330 000,00

При проведении оценки имущества, принадлежащего должнику на праве частной собственности, финансовый управляющий основывался на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов в открытом доступе в сети «Интернет» на следующих ресурсах:

- 1) https://www.avito.ru/novorzhhev/doma_dachi_kottedzhi/dom_856_m_na_uchastke_15_sot._1441191920
- 2) <https://pskov.cian.ru/sale/suburban/235351939/>
- 3) <https://multilisting.su/g-novorzhhev/sale-house/31929767-60-0-m-na-uchastke-20-0-sot-450000-rub-ul-raboche-krestyanskaya>

Анализ предложений

Предложение	1)	2)	3)
Площадь	1 500 кв.м.	1 500 кв.м.	2 000 кв.м.
Стоимость	250 000,00 руб.	200 000,00 руб.	450 000,00

Стоимость 1 сотки	$250\ 000/15=16\ 666,66$	$200\ 000/15=13\ 333,33$	$450\ 000/20=22\ 500,00$
Характеристика	Земельный участок 15 сот. На участке находится дом 85,6 кв.м. Недалеко от г. Новоржев. Центральная канализация, воду можно провести, рядом есть колонка. Дорога до дома асфальт. Дом большой и теплый.	Земельный участок общей площадью 1 500 кв.м. Жилой 1 эт. дом с печкой. Кровля новая. Водопровод. Гараж. Дровенник. Веранда. Летняя кухня. 3 сарая. Баня. Пруд. Колодец. От города Новоржева 15 км. 30 мин.	Дом 60 кв.м. на земельном участке 2 000 кв.м. Дом хороший, крепкий. Хоз. постройки ветхие на участке, под разбор. Воды в доме нет, есть колодец, или колонка через дорогу. Две веранды. Есть кухня и маленькая комнатка.

На основании приведенных выше предложений, финансовым управляющим осуществлен расчет средней стоимости одной сотки земельного участка в Новоржевском р-не Псковской области (во внимание брались предложения по Новоржевскому р-ну Псковской области).

$$(16\ 666,66+13\ 333,33+22\ 500,00)/3=17\ 499,99\ \text{руб.}$$

На основании проведенных расчетов финансовый управляющий пришел к выводу, что стоимость земельного участка, имеющего площадь 1 900 кв.м., с расположенным на нем зданием, имеющим площадь 141,5 кв.м., расположенных по адресу: Псковская обл., Новоржевский р-н, СП «Выборская волость», д. Крюково, ул. Народная, д. 9, составляет 332 499,81 руб. ($17\ 499,99 \times 19$). Стоимость с учетом округления - 330 000,00 руб.

Статьей 213.25 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

Приложения:

- 1) Выписка из ЕГРН на жилой дом;
- 2) Выписка из ЕГРН на земельный участок;
- 3) Копии публикаций из сети «Интернет» о продаже аналогичных объектов недвижимости.

**Финансовый управляющий
Свинарчука Романа Мефодиевича**



В.П. Андреев

