

29.08.2025 г.

Решение об оценке имущества гражданина Новикова Евгения Николаевича, находящегося в общей долевой собственности, и определение начальной стоимости реализации этого имущества

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Номер дела	A56-41778/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	16.04.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	16.04.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	002 от 20.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховой Дом «БСД»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №13443/700/25 от 09.01.2025, действителен с 08.02.2025 г. по 07.02.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	129164, Москва, а/я 32

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Новиков Евгений Николаевич
Дата рождения	22.03.1979
Место рождения	п. Насва, Новосокольнического района, Псковской области
ИНН	471904909693
СНИЛС	064-835-784 99
Место жительства	193232, г. Санкт-Петербург, Невский район, ул. Крыленко, д. 31, литер А, кв. 4

В ходе процедуры банкротства финансовым управляющим было выявлено следующее имущество должника Новикова Евгения Николаевича:

Земельный участок Кадастровый номер: 60:11:0010214:23 Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для индивидуального жилищного строительства Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Псковская, р-н Новосокольнический, г. Новосокольники, ул. Шоссейная, дом 11. Площадь: 515 вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Здание Кадастровый номер: 60:11:0010214:29 Назначение объекта недвижимости: Жилой дом Местоположение: Псковская область, р-н Новосокольнический, г. Новосокольники, ул. Шоссейная, дом 11 Площадь: 73.7 вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве 1/4

В соответствии с положением п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с Законом о банкротстве, 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.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

Объект оценки:

Земельный участок Кадастровый номер: 60:11:0010214:23 Виды разрешенного использования объекта недвижимости: для индивидуального жилищного строительства Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Псковская, р-н Новосокольнический, г. Новосокольники, ул. Шоссейная, дом 11. Площадь: 515 вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Здание Кадастровый номер: 60:11:0010214:29 Назначение объекта недвижимости: Жилой дом Местоположение: Псковская область, р-н Новосокольнический, г. Новосокольники, ул. Шоссейная, дом 11 Площадь: 73.7 вид права, доля в праве: Общая долевая собственность, доля в праве ¼

Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Методология расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Принцип данного подхода состоит в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа цен предложения и цен спроса на объекты, идентичные объектам оценки, сложившиеся на потребительском рынке на дату проведения оценки.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж – один из методов сравнительного подхода, основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Метод сравнения продаж предполагает:

- ✓ Рынок является открытым и конкурентным.
- ✓ На нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением;
- ✓ Собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования;
- ✓ Находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов. Собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования.

Описание объектов-аналогов

Оценщиком было подобрано 4 объектов-аналогов. Характеристики аналогов и цены предложения приведены в таблицах ниже

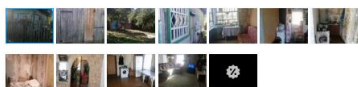
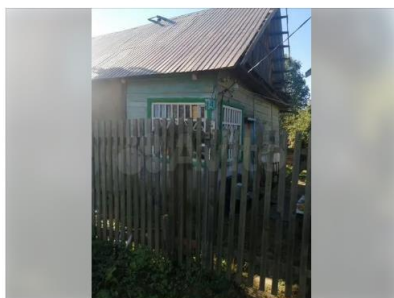
Аналог 1

https://www.avito.ru/novosokolniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_424_m_na_uchastke_389_sot._4190_739313?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlRkZtVIE4R2VNRWhBV1dwIjt9k9qwvj8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 42,4 м² на участке 38,9 сот.

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 42,4 м²
Площадь участка: 38,9 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное

Электричество: есть
Отопление: печь
Водоснабжение: нет
Газ: по границе участка
Интернет и ТВ: телевидение

800 000 ₽

18 866 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 10 395 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама [Альфа-Банк](#)

Детская Карта с кэшбэком Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Svetlana

Частное лицо
На Авито с мая 2024

Подписаться на продавца

Аналог 2

https://www.avito.ru/novosokolniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_567_m_na_uchastke_15_sot._7604337423?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlRkZtVIE4R2VNRWhBV1dwIjt9k9qwvj8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 56,7 м² на участке 15 сот.

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 4
Площадь дома: 56,7 м²

Электричество: есть
Отопление: печь

620 000 ₽

10 935 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 8 056 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама [Альфа-Банк](#)

Детская Карта с кэшбэком Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

Ольга

Частное лицо
На Авито с февраля 2014

Оценка: -76 кг OOI

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Аналог 3

https://www.avito.ru/novosokolniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_348_m_na_uchastke_136_sot._7504_112914?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlRkZtVIE4R2VNRWhBV1dwIjt9-74rGz8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 34,8 м² на участке 13,6 сот.

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 34,8 м²
Площадь участка: 13,6 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное

Электричество: есть
Отопление: печь
Водоснабжение: нет
Газ: по границе участка
Канализация: выгребная яма

700 000 ₽

20 115 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 9 095 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама [Альфа-Банк](#)

Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена Елена

Частное лицо
На Авито с марта 2021

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Аналог 4

https://www.avito.ru/novosokolniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_311_m_na_uchastke_34_sot._7232095485?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlRkZtVIE4R2VNRWhBV1dwIjt9-74rGz8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 31,1 м² на участке 3,4 сот.

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 31,1 м²
Площадь участка: 3,4 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1955

Материал стен: кирпич
Ремонт: требует ремонта
Электричество: есть
Водоснабжение: нет
Газ: нет
Канализация: нет

600 000 ₽

19 293 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 7 796 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама [Альфа-Банк](#)

Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо
На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Формула для расчета:

Определение стоимость 1 кв.м. аналога:

$\text{Стоимость аналога} / \text{площадь аналога (в кв.м.)} = \text{стоимость 1 кв.м}$

Определение рыночной стоимость за 1 кв.м.

$(\text{стоимость 1 кв.м. аналога № 1} + \text{стоимость 1 кв.м. аналога № 2} + \text{стоимость 1 кв.м. аналога № 3} + \text{стоимость 1 кв.м. аналога № 4}) / 4 = \text{среднерыночная стоимость 1 кв.м.}$

Определение рыночной стоимость объекта оценки

$\text{среднерыночная стоимость 1 кв.м.} * 4 = \text{рыночная стоимость объекта оценки}$
--

Расчет:

Определение стоимость 1 кв.м. аналога № 1:

18 868

Определение стоимость 1 кв.м. аналога № 2:

10 935

Определение стоимость 1 кв.м. аналога № 3:

20 115

Определение стоимость 1 кв.м. аналога № 4:

19 293

Определение рыночной стоимости за 1 кв.м.

$(18\ 868 + 10\ 935 + 20\ 115 + 19\ 293) / 4 = 17\ 302,75$
--

Определение рыночной стоимость объекта оценки

$17\ 302,75 * 73,7 = 1\ 275\ 212,68$

Дисконтирование и округление начальной продажной цены

Учитывая особенности настоящего объекта оценки (доля в праве собственности на недвижимое имущество, состояние самого имущества), специфику продажи имущества на электронных торгах в рамках дела о несостоятельности (банкротстве), с целью привлечения наибольшего количества потенциальных покупателей к реализуемому имуществу, финансовый управляющий считает целесообразным применить дисконтирование начальной продажной цены на 80 %.

В случае высокой ликвидности недвижимого имущества и повышенного, в связи с этим, спроса на него, начальная продажная цена будет увеличиваться на аукционе.

Для упрощения дальнейших расчетов, проводимых в ходе реализации данного имущества, было произведено округление получившейся суммы до тысяч рублей.

По итогам анализа документов, принимая во внимание особенности объекта оценки, дисконт в размере 80 % с целью привлечения наибольшего количества покупателей, а также округление до тысяч рублей, финансовым управляющим принято решение об определении следующей начальной цены продажи имущества должника:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
-------	--------------------------------------	--------------------------

