

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Лапинского Александра Анатольевича
Гордиенко Ирина Валерьевна

164500, Архангельская область, город Северодвинск, ул. Ломоносова, д.88, офис 2, тел. 8(921)2440294,
эл. почта: 89212440294@yandex.ru

Дата: 20 февраля 2022 г.

Место составления: город Северодвинск

Решение №1 об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Номер дела	A56-128274/2019
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 04.02.2021 г. Резолютивная часть решения объявлена 04.02.2021 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	04.02.2021 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Национальная организация арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 0042 от 06.12.2013 года
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО Страховая компания "Гелиос"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№930-0009789-04059 от 22.03.2021г., действителен с 22.03.2021 г. по 21.03.2022 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	188306, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г Гатчина, ул. Чехова, д 43 к 1, кв 103

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Лапинский Александр Анатольевич
Дата рождения	21.09.1958
Место рождения	город Ленинград
ИНН	780616632695
СНИЛС	078-242-200 57
Место жительства	регистрация по месту жительства: 195279, г. Санкт-Петербург, Индустриальный пр., д. 30/23, кв. 118

В соответствии с 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 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.

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.

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объект оценки: 41/86 доли в квартире, площадь 146.6 кв. м., назначение: жилое, этаж: 2, адрес (местонахождение): Россия, г Санкт-Петербург, улица 9-я Советская, дом 9/30, квартира 35, кадастровый (условный) номер: 78:31:0001422:1102. Находится в общей долевой собственности.

Объект оценки принадлежит должнику Лапинскому Александру Анатольевичу на основании договора дарения от 03 сентября 2008 года.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже: Avito.

№	объект 4-х комнатные квартиры в Центральном районе г. Санкт-Петербург	Источник информации: № сообщения и дата размещения на Avito	S, кв.м.	цена предложения	цена предложения за 1 кв м
1	Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 32	№ 2234328148 от 19.11.2021г	76,00	13 400 000,00	176 315,79
2	Санкт-Петербург, Мытнинская ул., 15	№ 2233623943 от 15.12.2021г	80,40	10 950 000,00	136 194,03
3	Санкт-Петербург, ул. Радищева, 44	№ 2248920020 от 26.11.2021г	90,00	16 700 000,00	185 555,56
4	Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 41	№ 2223737696 от 12.12.2021г	92,30	23 500 000,00	254 604,55
5	Санкт-Петербург, Сапёрный пер., 16/36	№ 2297469611 от 30.11.2021г	110,30	18 666 666,00	169 235,41
6	Санкт-Петербург, Таврическая ул., 3	№ 2234091808 от 06.12.2021г	120,70	29 850 000,00	247 307,37
7	Санкт-Петербург, пр-т Чернышевского, 11/57	№ 2300383237 от 13.12.2021г	128,50	19 000 000,00	147 859,92
8	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, 23	№ 2236179646 от 26.11.2021г	142,80	14 700 000,00	102 941,18
9	Санкт-Петербург, ул. Некрасова, 60	№ 2273747092 от 22.11.2021г	146,50	25 200 000,00	172 013,65
10	Санкт-Петербург, Захарьевская ул., 14Б	№ 2233426606 от 07.12.2021г	127,00	24 000 000,00	188 976,38
			1 114,50	195 966 666,00	

Расчет средней стоимости 1 кв. м предложений на сайте Avito = стоимость квартир /
общая S квартир (руб.) 175 833,71

Минимальная стоимость 1 кв. м (руб.) 102 941,18

Максимальная стоимость 1 кв. м (руб.) 247 307,37

Оцениваемый объект 69,89 кв. м. * 175 833,71 руб. = 12 289 140,43 руб.

12% корректировка - поправка на торг: 12 289 140,43 руб. - 12% (1 474 696,85 руб.) = 10 814 443,58 руб.

Финансовый управляющий учитывает кадастровую стоимость объекта согласно выписке из ЕГРН в размере 6 179 245,82 руб. (12 961 474,27 руб. кадастровая стоимость 146,6 кв. м – стоимость 1 кв. м 88 413,88 руб.). Кадастровая стоимость - стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, таким образом, кадастровую стоимость так же можно принять за аналог, финансовый управляющий считает, что она более достоверна.

Финансовый управляющий определяет степень доверия кадастровой оценке (6 179 245,82 руб.) - вес 0,7, а средней цене предложения аналогов (10 814 443,58 руб.) - вес 0,3.

Таким образом, средневзвешенная стоимость объекта оценки составляет:

$0,7 * 6\,179\,245,82 + 0,3 * 10\,814\,443,58 = 4\,325\,472,07 \text{ руб.} + 3\,244\,333,07 \text{ руб.} = 7\,569\,805,14 \text{ руб.}$

Финансовый управляющий учитывает техническое состояние оцениваемого объекта как неудовлетворительное, требующее ремонта как самих жилых комнат, так и в особенности мест общего пользования. В квартире по адресу: Российская Федерация, г Санкт-Петербург, ул. 9-я Советская, дом 9/30, квартира 35 в настоящее время три собственника: Лапинский Александр Анатольевич 41/86 доли, Прокопец Раиса Александровна 19/86 доли, Юминова Ольга Олеговна 26/86 доли. Фактически частью квартиры (жилой комнатой) пользуется Юминова О.О. Прокопец Р.А. и Лапинский А.А. проживают по другим адресам. При осмотре квартиры зафиксировано: две входных двери, внутренняя дверь не закрывается в виду того, что сломана дверная ручка, двери с сильными потертостями, частями выломаны; по всем местам общего пользования по потолку тянется старая электропроводка («висячая проводка»), выключатели света не закреплены на стенах; потолки желтого цвета, с плесенью, требуют ремонта; стены в коридоре в оборванных обоях, с дырами; комната напротив входа (пользуется Прокопец Р.А.) – закрыта, сломана ручка, со слов Юминовой О.О. в комнате никто не проживает года три, невозможные условия для проживания внутри комнаты; сантехнические узлы в неудовлетворительном состоянии, в том числе сантехника (второй туалет света нет, канализация требует ремонта); окна в квартире не заменены; кухня требует ремонта (стены, потолок, сантехника и т.д.); в общем состоянии квартиры неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт. Фототаблица состояния квартиры представлена в приложении. Доступ в квартиру предоставлен Юминовой О.О.

Таким образом, финансовый управляющий считает целесообразным учитывать техническое состояние квартиры и оценочная стоимость объекта жилого помещения по адресу: Российская Федерация, г Санкт-Петербург, ул. 9-я Советская, дом 9/30, квартира 35, размер доли 41/86, кадастровый номер: 78:31:0001422:1102 на 20 февраля 2022 года устанавливается в размере 3 000 000 руб.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 20 февраля 2022 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Оценочная стоимость, руб.
1	41/86 доли в квартире, площадь 146.6 кв. м., назначение: жилое, этаж: 2, адрес (местонахождение): Россия, г Санкт-Петербург, улица 9-я Советская, дом 9/30, квартира 35, кадастровый номер: 78:31:0001422:1102. Находится в общей долевой собственности.	3 000 000,00

Приложения:

1. Сведения о характеристиках объекта СПб, ул.9-я Советская, д. 9/30, кв. 35.
2. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет Avito.
3. Динамика цен на вторичное жилье в Санкт-Петербурге – Индекс EMLS
4. Справочно Паспорт дома СПб, ул. 9-я Советская, 9/30
5. Копия кадастрового паспорта
6. Копия технического паспорта

7. Копия Договор дарения от 03.09.2008г дубликат
8. Выписка из ЕГРН
9. Отчет о переходе прав на объект недвижимости
10. Фототаблица состояния квартиры

Финансовый управляющий
Лапинского Александра Анатольевича



И.В. Гордиенко