



**Арбитражный управляющий  
Гамичев Дмитрий Александрович**

Е-mail: [arbitr35@mail.ru](mailto:arbitr35@mail.ru)  
тел./факс /8172/ 75-17-37  
160000, г. Вологда, а/я 199

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
№ 002 от 25.09.2020 г.**

**Об оценке в ходе процедуры банкротства  
по делу А56-81181/2019  
Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской  
области**

**Определение рыночной стоимости недвижимого имущества,  
принадлежащего на праве собственности  
гр. Будину Виктору Александровичу**

**г. Вологда  
2020 год**

## 1. АНАЛИЗ ПРОИЗВЕДЕН

<b>ФИО лица, составившего заключение</b>	<b>Гамичев Дмитрий Александрович</b> , финансовый управляющий имуществом гражданина Будина Виктора Александровича.
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ИНН7705431418; ОГРН 1027700542209; 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, офис 201, 208).
<b>Местонахождение организации</b>	160000, г. Вологда, ул. Пречистенская наб., д.72 офис 1
<b>Контактная информация</b>	тел. 8(817)275-17-37, , e-mail: arbitr35@mail.ru

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности должника Будина Виктора Александровича.**

<b>СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТОВ</b>	Будин Виктор Александрович, 16.09.1958 г.р., место рождения: г. Киев Украинский ССР.; ИНН 780254766409); адрес: Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая, д.3, лит.А, кв.378.
-----------------------------	--

## 3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ И УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оценки были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРП №00-00-4001/5108/2020-80286 от 22.05.2020.

## 4. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ СДЕЛАТЬ ИХ ИДЕНТИФИКАЦИЮ

На момент оценки Объект принадлежит на праве собственности физическому лицу, собственник: Будин Виктор Александрович, 16.09.1958 г.р., место рождения: г. Киев Украинский ССР.; ИНН 780254766409); адрес: Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Первого Мая, д.3, лит.А, кв.378.

Объект недвижимости:

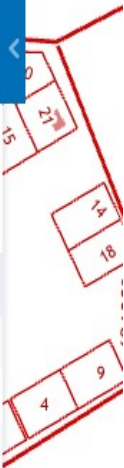
- земельный участок с кадастровым номером 47:14:0632001:85, категория земель: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1200 кв. м (12 сот.) по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский район, МО « Виллозское сельское поселение», УНЦ Перспектива, участок. 7.

Участки 47:14:0632001:85

**47:14:0632001:85** Без координат границ

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Виллозское сельское поселение", УНЦ Перспектива, участок 7

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:14:0632001:85
Кадастровый квартал:	47:14:0632001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Виллозское сельское поселение", УНЦ Перспектива, участок 7
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	108 руб.
Дата определения КС:	12.12.2014
Дата внесения сведений о КС:	12.12.2014
-	...



## 5. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При расчете рыночной стоимости земельных участков финансовый управляющий в своих расчетах опирался на следующие методические рекомендации:

В соответствии с методическими рекомендациями Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р., при оценке рыночной стоимости земельных участков используется следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

В силу отсутствия лицензии на осуществление оценочной деятельности финансовый управляющий вправе использовать лишь метод сравнения продаж для определения стоимости земельного участка принадлежащего на праве собственности Будину Виктору Александровичу, без осуществления оценки иными методами и без дальнейшего согласования результатов. Кроме того, на момент составления отчета на вторичном рынке Ленинградской области, по продаже земельных участков населенных пунктов, присутствуют различные объекты, со схожими характеристиками.

В связи с этим, финансовый управляющий выявил наиболее схожие предложение о продаже земельных участков, в общей сложности, 3 предложения. Информация получена из сообщений, размещенных на торговой площадке <https://www.avito.ru/>.

### Критерии выбора участков-аналогов:

- *категория и разрешенное использование земли* - земли населенных пунктов.
- *местоположение* - участок, расположенный в Ленинградской области, Ломоносовский район, вблизи оцениваемого земельного участка.
- *площадь участков аналогична площади оцениваемого участка.*

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/zemelnye_uchstky/uchastok_12_sot_izhs_1994703514">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/zemelnye_uchstky/uchastok_12_sot_izhs_1994703514</a>	<a href="https://www.avito.ru/toskovo/zemelnye_uchstky/uchastok_12_sot_izhs_1981009583">https://www.avito.ru/toskovo/zemelnye_uchstky/uchastok_12_sot_izhs_1981009583</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/zemelnye_uchstky/uchastok_12_sot_izhs_1971942838">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/zemelnye_uchstky/uchastok_12_sot_izhs_1971942838</a>
Контактная информация	Андрей +79219623145	Агентство Richnessreality zagorod	Максим +79118351223
Местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Узигонты.	Расстояние до города 2 км	Ленинградская область, Ломоносовский район, Низинское сельское поселение, д. Низино, ул. Центральная, 27
Площадь, сот.	12	12	12
Назначение земель	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность

Описание	Продажа земельного участка в Ленинградской области, Ломоносовского района, д. Узигонты. Участок не возведенный, сухой, ровный, подъезд- грунт.	Продажа земельного участка в Ленинградской области, Ломоносовского района.	Продажа земельного участка в Ленинградской области, Ломоносовского района, д. Низино.
Стоимость участка, руб.	1415000	3000000	1900000
Стоимость за 1 сотку в руб.	117917	250 000	158333

**Средняя арифметическая стоимость за 1 сот. равна 175 417 руб.  
расчет: 117917р. + 250000р.+158333р. = 526250р. / 3 = 175417р.**

**Площадь участка, принадлежащего Будину В.А., составляет 12 соток, соответственно стоимость его будет равна 2 105 004 руб. (12 соток x 175417р.).**

**Выводы:**

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:14:0632001:85, категория земель: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 1200 кв. м (12 сот.) по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский район, МО « Виллозское сельское поселение», УНЦ Перспектива, участок. 7, принадлежащего гражданину Будину Виталию Александровичу, по состоянию на дату оценки составляет: **2 105 004.**

**Приложение:**

- копия Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.07.2020 по делу № А56-81181/2019
- копия выписки из ЕГРП №00-00-4001/5108/2020-80286 от 22.05.2020.

**Финансовый управляющий**

**Гамичев Д.А.**



**АССОЦИАЦИЯ  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ  
ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА» (ПАУ ЦФО)**

---

**Арбитражный управляющий  
Гамичев Дмитрий Александрович**

Е-mail: [arbitr35@mail.ru](mailto:arbitr35@mail.ru)  
тел./факс /8172/ 75-17-37  
160000, г. Вологда, а/я 199

**Приложение к заключению  
№ 001 от 25.09.2020 г.**

г. Вологда  
2020 год

# АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ДЕРЕВНЕ ЕРШОВО, ЕРШОВСКИЙ С/С, ШЕКСНИНСКИЙ РАЙОН

## Аналог №1




Я почта mail X | Определ X | (15) Вкл X | Я авито X | Я купить у X | ломоно X | Участок X | Наш сайт X | Участок X | Участок X

avito.ru/sankt-peterburg\_peterhof/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_izhs\_1994703514

Петербург - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

### Участок 12 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 1 сентября в 22:48



Назад | Следующее →

1 415 000 ₽  
18 334 \$  
15 725 €

за сотку 117 917 ₽  
1 528 \$  
1 310 €

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2014  
Завершено 48 объявлений


38 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1994703514, 530 (+9)

24-09-2020\_22-45-...zip

Введите здесь текст для поиска

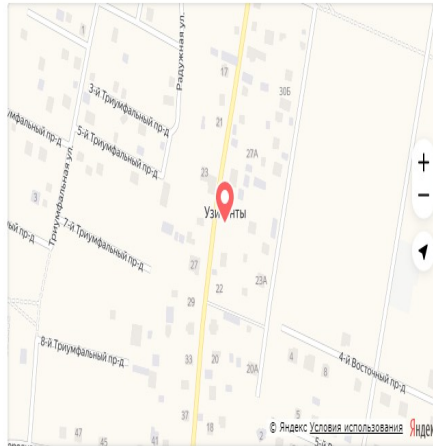


1 415 000 ₪

Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 9 км

Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Низинское сельское поселение, д. Узиноты  
Ропшинское шоссе, 9 км

Скрыть карту



8 921 962-31-45

Написать сообщение

Онлайн

Андрей

Частное лицо

На Авито с ноября 2014

Завершено 48 объявлений

38 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1994703514, 530 (+9)

Продается отличный земельный участок 1248 кв. м. в Ломоносовском районе, д. Узиноты.

В наличии более 10 участков площадью от 9 до 16 соток

Участок ИЖС, на возвышенности, ровный, сухой, подъезд - грунт.

24-09-2020, 22:45 - zip



## Аналог № 2

почта@mail — Яндекс: нашло X | Определился обладатель Суп X | (15) Входящие - Почта Mail.ru X | Я авито — Яндекс: нашлось 23 X | купить зе

← → ↻ ↗ 📍 avito.ru/toksovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_izhs\_1981009583

**RICHNESS REALTY**  
PROFESSIONAL GROUP

Richnessrealty zagorod

### Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Сегодня в 11:58



3 000 000 ₹

38 871 \$

33 340 €

за сотку 250 000 ₹

3 239 \$

2 778 €

Richnessrealty zagorod

Агентство

На Авито с октября 2015 🏆

Подписаться на прод:

Контактное лицо

Ольга

№ 1981009583, 📞 1205 (+11)

Richnessrealty zagorod

Начиная с 1996 года компания Realty ведет успешную инвестиционную деятельность на рынках недви

📁 24-09-2020\_22-45-...zip ^

🪟 🔍 Введите здесь текст для поиска



## УЧАСТОК 12 СОТ. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 сентября в 15:47



3 000 000 ₽  
38 871 \$  
33 340 €  
за сотку 250 000 ₽  
3 239 \$  
2 778 €

фон  
к  
ЦЕНЕ

Richnessrealty zagorod

Агентство

На Авито с октября 2015 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анна

№ 1853797305, ☎ 2070 (+6)



Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 2 км

Richnessrealty zagorod

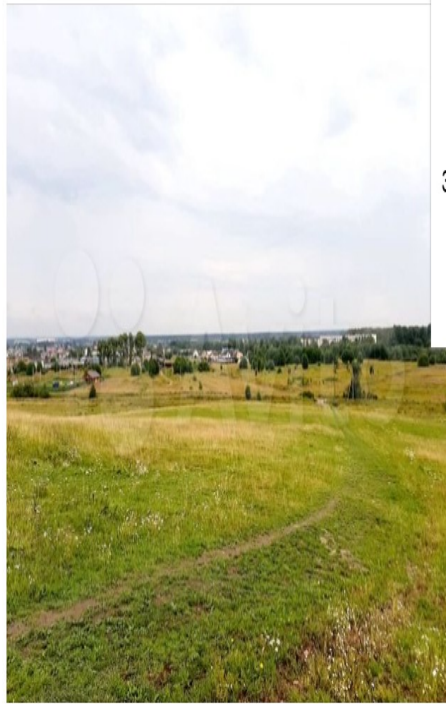
Начиная с 1996 года компания Richness Realty ведет успешную инвестиционную деятельность на рынках недвижимости и наукоемких технологий.

### Аналог № 3

Я почта.ру X Определ X (15) Висо X Я авито X Я купить X Я ломонок X Участок X Наш сайт X Участок X Участок X

avito.ru/sankt-peterburg\_peterhof/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_izhs\_1971942838

Добавить в избранное Добавить заметку 4 сентября в 10:14



1 900 000 Р  
24 618 \$  
21 115 €  
за сотку 158 333 Р  
2 052 \$  
1 760 €

МексИм

Частное лицо

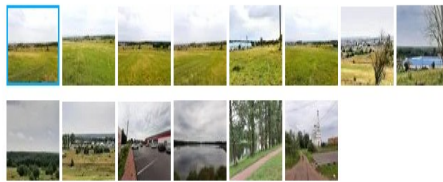
На Авито с мая 2010

Завершено 2 объявления

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1971942838, 991 (+15)



Площадь: 12 сот, Расстояние до города: 6 км

24-09-2020\_22-45...zip

Введите здесь текст для поиска



1 900 000 ₽

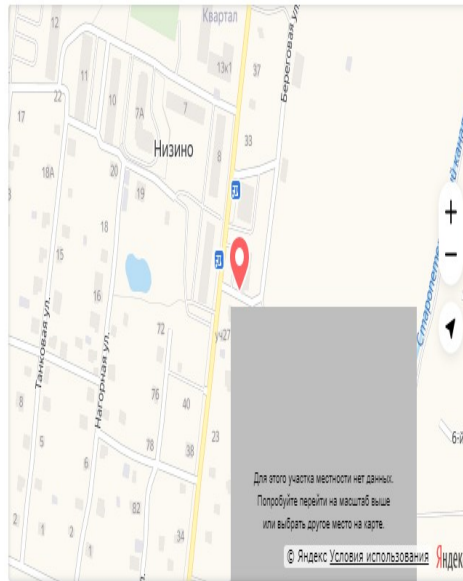
Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 6 км

8 911 835-12-23

Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Низинское сельское поселение, д. Низино, Центральная ул., 27

[Скрыть карту](#)

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня



МАКСИМ

Частное лицо

На Авито с мая 2010

Завершено 2 объявления



12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1971942838, ☎ 991 (+15)

Предлагаем земельные участки в ПРЕСТИЖНОМ месте Ломоносовского района.

Развитая инфраструктура, в том числе магазины, школы, дет сады, места культурного отдыха, парки, озера, рядом Петродворец, Конный клуб.

24-09-2020\_22-45-...zip ^