



**Арбитражный управляющий
Гамичев Дмитрий Александрович**

Е-mail: 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

ФИО лица, составившего заключение	Гамичев Дмитрий Александрович , финансовый управляющий имуществом гражданина Будина Виктора Александровича.
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ИНН7705431418; ОГРН 1027700542209; 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, офис 201, 208).
Местонахождение организации	160000, г. Вологда, ул. Пречистенская наб., д.72 офис 1
Контактная информация	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.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТОВ	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 оценки 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 47:29:0458003:51, категория земель: для ведения садоводства, общей площадью 600 кв. м (6 сот.) по адресу: Ленинградская обл., Лужский район, Мшинское сельское поселение, массив Мшинская, с.н.т. Строитель, уч. 212.

☰ Участки ▾ 47:29:0458003:51 × 🔍 <

47:29:0458003:51

Ленинградская область, Лужский район, Мшинское сельское поселение, массив Мшинская, с.н.т. Строитель, уч. 212

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	47:29:0458003:51
Кадастровый квартал:	47:29:0458003
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ленинградская область, Лужский район, Мшинское сельское поселение, массив Мшинская, с.н.т. Строитель, уч. 212
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	156 288 руб.
Дата определения КС:	28.04.2016
Дата внесения сведений о КС:	28.04.2016
Дата утверждения КС:	28.04.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	600 кв. м



🔍 Введите здесь текст для поиска



5. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При расчете рыночной стоимости земельного участка 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 используются 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 предложения 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, Лужский район, вблизи оцениваемого земельного участка.
- *площадь участков аналогична площади оцениваемого участка.*

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/leningradkaya_oblast_tolmachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1918883744	https://www.avito.ru/leningradkaya_oblast_tolmachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1966462000	https://www.avito.ru/luga/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1527054499
Контактная информация	Павел +79118261553	Надежда +79216378124	Ирина +79215649965
Местоположение	Ленинградская область, Лужский район, садоводческий массив Мшинская, садоводческое некоммерческое товарищество Гидростроитель, 8-я линия, Киевское шоссе, 85 км	Ленинградская область, Лужский район, садоводческий массив Мшинская, садоводческое товарищество Пролетарец, Киевское шоссе, 84 км	Ленинградская область, Лужский район, Заклинское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Абразивщик, ул. Лесная, Киевское шоссе, 117 км
Площадь, сот.	6	6	6
Назначение земель	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность

Описание	Продажа земельного участка в Лужском районе, Ленинградской области. Имеются строения под снос: дом- вагончик, сарай. Электричество не подключено, ввиду не использования (есть доп. столб). Колодца нет.	Продажа земельного участка в Лужском районе, Ленинградской области. Участок не разработан, сухой, с деревьями.	Продажа земельного участка в Лужском районе, Ленинградской области. Массив Заплотье.
Стоимость участка, руб.	140000	95000	120000
Стоимость за 1 сотку в руб.	23333	15833	20000

**Средняя арифметическая стоимость за 1 сот. равна 175 417 руб.
расчет: 23333р. + 15833р.+20000р. = 59166р. / 3 = 19722р.**

Площадь участка, принадлежащего Будину В.А., составляет 6 соток, соответственно стоимость его будет равна 118 332 руб. (6 соток x 19722р.).

Выводы:

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:29:0458003:51, категория земель: для ведения садоводства, общей площадью 600 кв. м (6 сот.) по адресу: Ленинградская обл., Лужский район, Мшинское сельское поселение, массив Мшинская, с.н.т. Строитель, уч. 212, принадлежащего гражданину Будину Виктору Александровичу, по состоянию на дату оценки составляет: **118332,00 рублей.**

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**

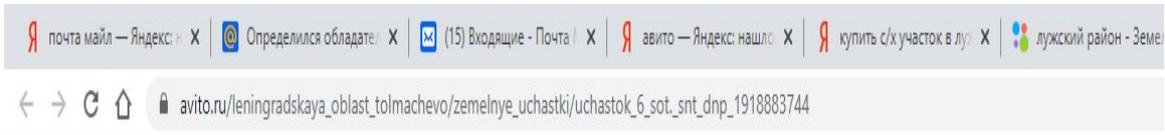
Е-mail: arbitr35@mail.ru
тел./факс /8172/ 75-17-37
160000, г. Вологда, а/я 199

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

г. Вологда
2020 год

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ЛУЖСКОМ РАЙОНЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Аналог №1



Толмачево · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад

Следующее →

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 10:16



140 000 ₽

1 814 \$

1 556 €

за сотку 23 333 ₽

302 \$

259 €

телефон

xx-xx

общение

ение дня

Павел

Частное лицо

На Авито с октября 2010

Завершено 13 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1918883744, 1231 (+16)

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



Введите здесь текст для поиска

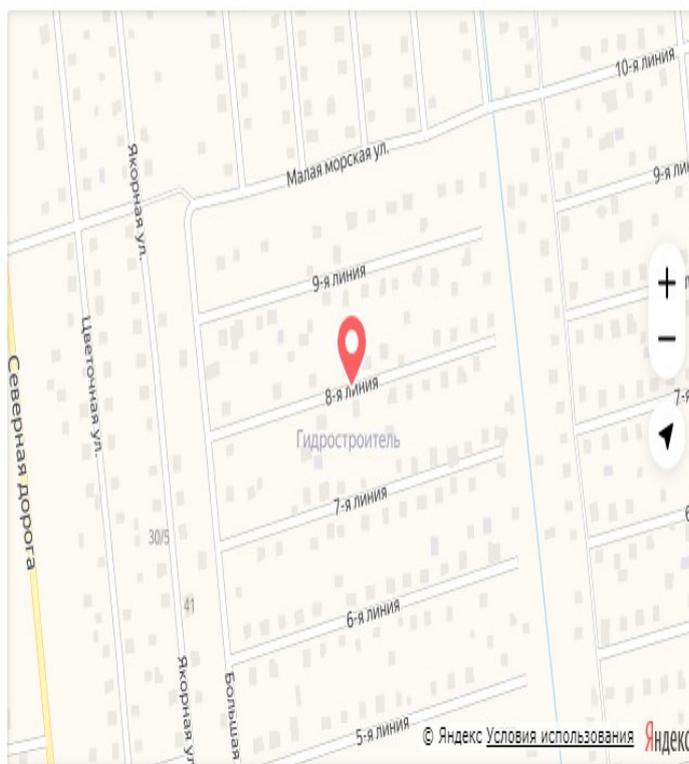


Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: 85 км

140 000 ₽

Ленинградская область, Лужский р-н, садоводческий массив
Мшинская, садоводческое некоммерческое товарищество
Гидростроитель, 8-я линия
Киевское шоссе, 85 км

Скрыть карту ^



8 911 826-15-53

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Павел
Частное лицо
На Авито с октября 2010
Завершено 13 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1918883744, 1231 (+16)

Участок много лет не использовался, и зарос травой. Имеются строения под снос: дом-вагончик и сарай. Электричество отключено ввиду не использования (на участке есть доп. столб). Колодца нет. Все долги оплачены, участок в собственности.

Аналог № 2

Я почта майл — Яндекс: X | @ Определился обладател: X | (15) Входящие - Почта | X | Я авито — Яндекс: нашло X | Я купить с/х участок в лу: X | лужский район - Зем

← → X 🏠 avito.ru/leningradskaya_oblast_tolmachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1966462000

Толмачево · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад

Следующее →

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

21 сентября в 13:31



95 000 ₽

1 231 \$

1 056 €

за сотку 15 833 ₽

205 \$

176 €

☎ телефон
X-XX-XX

💬 общение
в течение дня

Надежда

Частное лицо

На Авито с октября 2012

Завершено 59 объявлений



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1966462000, 📞 712 (+6)



Ожидание www.avito.ru...

📄 24-09-2020_22-45-....zip ^

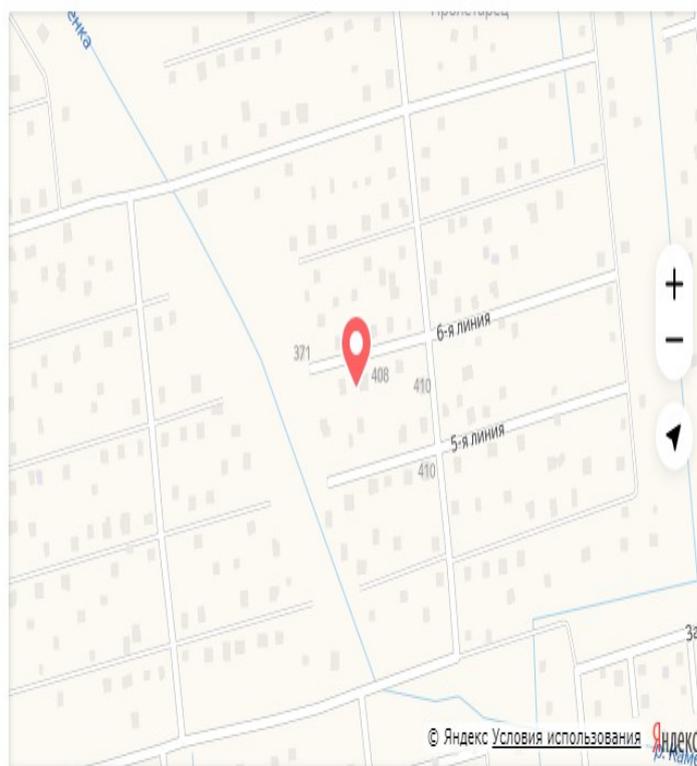
🪟 Введите здесь текст для поиска | 📁 | 🌐 | 📄 | 📁 | 📄 | 🔥

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: 84 км

95 000 ₽

Ленинградская область, Лужский р-н, садоводческий массив
Мшинская, садоводческое некоммерческое товарищество
Пролетарец
Киевское шоссе, 84 км

Скрыть карту ^



8 921 637-81-24

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Надежда

Частное лицо
На Авито с октября 2012
Завершено 59 объявлений



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1966462000, 712 (+6)

Участок, не разработан, сухой, с деревьями. Хорошие соседи. Садоводство.



Пожаловаться

Аналог № 3

Луга · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 6 сентября в 00:01



Назал

120 000 ₽

1 562 \$

1 338 €

за сотку 20 000 ₽

260 \$

223 €

99-65

общение

[Ирина](#)
Частное лицо
На Авито с мая 2014

Подписаться на продавца

№ 1527054499, 5691 (+4)

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: 117 км



120 000 ₽

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: 117 км

8 921 564-99-65

Написать сообщение

Ленинградская область, Лужский р-н, Заклинское сельское поселение, садоводческое некоммерческое товарищество Абразивицк, Песная ул.
Киевское шоссе, 117 км

Скрыть карту ^

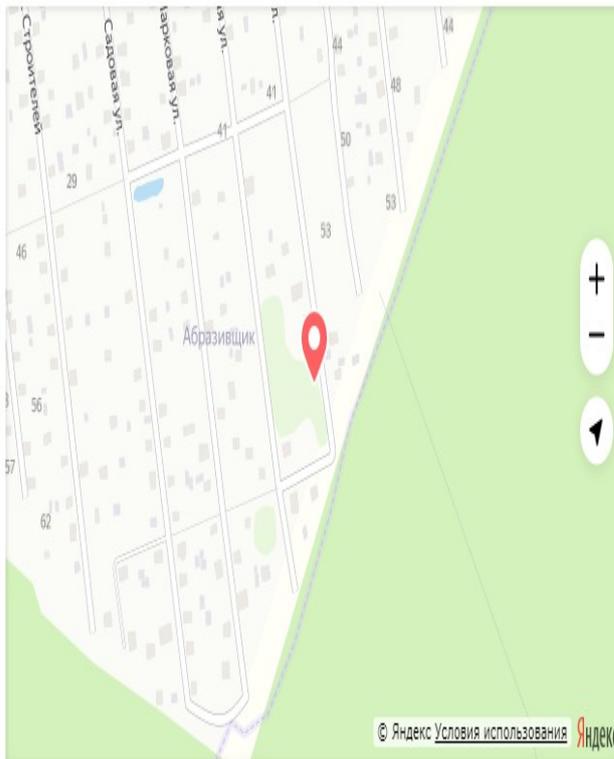
Ирина

Частное лицо

На Авито с мая 2014



Подписаться на продавца



№ 1527054499, ☎ 5691 (+4)

ЛО, Лужский р-н, Заклинское сельское поселение, массив Заплотье, СНТ "Абразивицк"