

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.04.2025 по делу № А56-1236/2025 Коростелева Светлана Александровна (21.05.1991г.р., место рожд: гор. Мурманск, адрес рег: 188302, Ленинградская обл, Гатчинский р-н, Малые Колпаны д, Речной мкр, дом № 1, квартира 151, СНИЛС09434742283, ИНН 519098136499) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Волкова Лидия Игоревна (ИНН 741519298473, СНИЛС 16182352557, рег.номер 22873) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 2).

**Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Земельный участок, адрес (местонахождение): Ленинградская область, с.т.Егерское, массив Суйда, уч.28	978 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, адрес (местонахождение): Ленинградская область, с.т.Егерское, массив Суйда, уч.28 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 978 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Коростелевой Светланы**  
**Александровны**

**Волкова Лидия Игоревна**



## Правоустанавливающие документы



47 Б А 3340659

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Город Гатчина Ленинградской области, тридцатого мая две тысячи двадцатого года.

Мы, гр. **Ромайкин Алексей Владимирович**, 22 декабря 1969 года рождения, место рождения: пос. Суйда Гатчинского р-на Ленинградской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 41 14 657460, выданный ТП №104 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не 03 января 2015 года, код подразделения 470-020, зарегистрированный по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, бульвар Авиаторов, дом 3 (три), корпус 2 (два), квартира 54 (пятьдесят четыре), с одной стороны,

и гр. **Коростелев Артём Николаевич**, 25 февраля 1990 года рождения, место рождения: гор. Мурманск, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 47 10 284936, выданный Отделом УФМС России по Мурманской области в Первомайском АО города Мурманска 22 июля 2010 года, код подразделения 510-003, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, город Пушкин, бульвар Кадетский, дом 1 (один), с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно и добросовестно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Ромайкин Алексей Владимирович, продает, а Коростелев Артём Николаевич покупает на условиях, указанных в настоящем договоре, принадлежащий по праву собственности **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 518 (пятьсот восемнадцать) кв.м с кадастровым номером № 47:23:0456001:26, находящийся по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, с.т. Егерское, массив Суйда, уч. 28 (двадцать восемь).

Земельный участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения, предоставлен для ведения гражданами садоводства и огородничества.

1.2. Указанный земельный участок принадлежит Ромайкину Алексею Владимировичу на основании договора дарения земельного участка, удостоверенного Валитовой Н.Г., нотариусом Гатчинского нотариального округа Ленинградской области 14 октября 2010 года по реестру № 2977, бланк 47 БА 0536436, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 ноября 2010 года сделана запись регистрации № 47-47-17/170/2010-193, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 12 ноября 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, бланк 47-АБ 044679.

**2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.**

2.1. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 242879 (двести сорок две тысячи восемьсот семьдесят девять) рублей 84 копейки, что подтверждается Справочной информацией по объектам недвижимости в режиме online, полученной с Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.2. Стороны оценивают указанный земельный участок в 240000 (двести сорок тысяч) рублей 00 копеек.

2.3. Коростелев Артём Николаевич покупает у Ромайкина Алексея Владимировича указанный земельный участок за 240000 (двести сорок тысяч) рублей 00 копеек.

2.4. Расчет между сторонами произведен полностью во время подписания договора. Ромайкин Алексей Владимирович получил от Коростелева Артёма Николаевича 240000 (двести сорок тысяч) рублей 00 копеек.

2.5. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

2.6. Ромайкин Алексей Владимирович гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

2.7. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации стороны заверяют, что они не имеют долгов и любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физических лиц в течение ближайшего месяца, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физических лиц, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротами.

2.8. Сведения о производстве по делу о банкротстве в отношении участников сделки в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве на 30 мая 2020 года отсутствуют.

2.9. Согласие Коростелевой Светланы Александровны, удостоверенное Данилиной Е.Г., временно исполняющей обязанности Антиповой А.В., нотариуса Гатчинского нотариального округа Ленинградской области 30 мая 2020 года по реестру N 78/517-н/47-2020-1-869, бланк 47 БА 3340658 на покупку согласно ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации имеется.

г. Гатч.

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.


- 3.1. Земельный участок правами других лиц не обременен.
- 3.2. Ограничений в пользовании земельным участком не имеется.


4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

- 4.1. Ромайкин Алексей Владимирович продал, а Коростелев Артём Николаевич купил по настоящему договору земельный участок свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора они не могли не знать.
- 4.2. Ромайкин Алексей Владимирович гарантирует, что на момент удостоверения договора на отчуждаемом земельном участке какие-либо здания, строения, сооружения отсутствуют.
- 4.3. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Администрации Ленинградской области, изданными в пределах ее полномочий.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 5.1. Право собственности на указанный земельный участок возникает у Коростелева Артёма Николаевича с момента регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.
  - 5.2. Стороны пришли к соглашению, что заявление о государственной регистрации перехода права собственности и права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области нотариус подает в течение трех рабочих дней с момента нотариального удостоверения настоящего договора.
  - 5.3. Содержание статей 167, 209, 223, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации временно исполняющей обязанности нотариуса сторонам разъяснено.
  - 5.4. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Коростелев Артём Николаевич.
  - 5.5. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.
  - 5.6. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации данный договор является документом, подтверждающим передачу земельного участка Коростелеву Артёму Николаевичу без каких либо актов и дополнительных документов. С состоянием земельного участка Коростелеву Артёму Николаевичу ознакомлен и согласен.
  - 5.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Гатчинского нотариального округа Ленинградской области Антиповой А.В. по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, улица Красная, дом 10, по экземпляру выдается Коростелеву Артёму Николаевичу и Ромайкину Алексею Владимировичу.
- Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.  
Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения временно исполняющей обязанности нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.  
Информация, установленная временно исполняющей обязанности нотариуса с наших слов, внесена в текст сделки верно.

продавец Ромайкин Алексей Владимирович 


покупатель Коростелев Артём Николаевич 

Российская Федерация  
Город Гатчина Ленинградской области  
Тридцатого мая две тысячи двадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Данилиной Еленой Григорьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Антиповой Анны Владимировны Гатчинского нотариального округа Ленинградской области.  
Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.  
Договор подписан в моем присутствии.  
Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.  
Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/517-н/47-2020-1-870.  
Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 3971 руб. 00 коп.  
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 7000 руб. 00 коп.



 Е.Г.Данилина

Результат проверки эл  
01.06.2020 15:14:28, Ра  
Управление Росреестра  
03925911569, ИНН: 7815  
№ сертификата: 0100C0D

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Ленинградской области

Произведена государственная регистрация	Собственность
Дата регистрации	01 июня 2020 г.
Номер регистрации	47:23:0456001:26-47/017/2020-2

Государственный регистратор прав

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Ракитина О. А.  
(Ф.И.О.)

Результат проверки электронной подписи:  
01.06.2020 15:14:28, Ракитина Ольга Александровна[u47523@r47.rosreestr.ru]  
Управление Росреестра по Ленинградской области, Санкт-Петербург, Ленинградская область, СНИЛС:  
03925911569, ИНН: 7815027624, ОГРН: 1037843045734  
№ сертификата: 0100C0DC0027ABA19A44314F8EBA3A565E. Подпись проверена: 03.06.2020 13:31:57

Место хранения электронного документа: C:\...  
Полный путь файла: \Users\mora\...  
rosreestr.pdf-47

и  
ы  
ут  
но  
что  
ном  
Е.Г.  
округа  
658 на  
з. Гам-