

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Арбитражного управляющего
об определении рыночной стоимости имущества

Дата: 07 февраля 2025 г.

Место составления: г. Тюмень

Ф.И.О. арбитражного управляющего: Трапезников Дмитрий Владимирович
Ф.И.О. должника: Рыбкин Алексей Сергеевич
Дата рождения должника: 08.08.1972
Место рождения должника: гор. Ленинград
ИНН должника: 781101062950
СНИЛС должника: 018-638-805 75

Регистрация по месту жительства: 193318, г. Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д.1, к.1, кв.122

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Номер дела	A56-123443/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст определения изготовлен 18.04.2023 г. Резолютивная часть определения объявлена 06.04.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	06.04.2023

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№17681 от «19» марта 2018г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Британский Страховой Дом»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №12999/700/25 от 18.12.2024, действителен с 19.02.2025 по 18.02.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	625028, г. Тюмень, а/я 3013

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Решением Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 18.04.2023г. (резолютивная часть объявлена 06.04.2023 г.) по делу № A56-123443/2022 Рыбкин Алексей Сергеевич (дата рождения: 08.08.1972 г., место рождения: гор. Ленинград, СНИЛС 018-638-805 75, ИНН 781101062950, регистрация по месту жительства: 193318, г. Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д.1, к.1, кв.122) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Трапезников Дмитрий Владимирович (ИНН 860220234124, СНИЛС 121-352-779 26) – член Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада" (ОГРН 1027809209471, ИНН 7825489593, адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная 51 литер А, помещение 2-Н, №245). Определением от 26.09.2024г. срок реализации имущества должника продлен до 03.04.2025г. в 09:18ч.

Согласно выписке из ЕГРН КУВИ-001/2025-29062214 от 05.02.2025г. за Рыбкиным Алексеем Сергеевичем зарегистрировано следующее имущество:

- Нежилое помещение, кад. номер: 78:15:0843402:5078, площадь 17 кв.м., адрес: г.Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, вид собственности: Общая долевая собственность 1/161,
- Нежилое помещение, кад. номер: 78:15:0843402:5078, площадь 17 кв.м., адрес: г.Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, вид собственности: Общая долевая собственность 1/161,
- Жилое помещение, кад. номер: 78:12:0006320:5210, площадь: 71.5 кв.м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д. 1, корп. 1, литера. А, кв. 122, вид права: Общая долевая собственность ½.

С целью определения рыночной стоимости 1/161 (одна сто шестьдесят первая) доля в праве собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, кад. номер: 78:15:0843402:5078, площадь: 17 кв.м., финансовый управляющий воспользовался информацией с сайта avino.ru (адрес в сети интернет https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/prodam/mashinomesto-ASgBAGICakSYA~QQqAjuVQ?district=766&q=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%B5%D0%BA%D1%82+%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%88%D0%B0%D0%BB%D0%B0+%D0%B6%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0).

С целью определения рыночной стоимости 1/2 (одна вторая) доля в праве собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д. 1, корп. 1, литера. А, кв. 122, кад. номер: 78:12:0006320:5210, площадь: 71.5 кв.м., финансовый управляющий воспользовался информацией с сайта cian.ru (адрес в сети интернет https://spb.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine).

Финансовым управляющим была произведена оценка и сделаны выводы о рыночной стоимости следующего имущества:

Таблица 1. Имущество, подлежащее оценке

№ п/п	Вид и наименование имущества	Рыночная стоимость имущества, с учетом округления (руб.)
1	1/161 (одна сто шестьдесят первая) доля в праве собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, кад. номер: 78:15:0843402:5078, площадь 17 кв.м., расположена на -1 этаже, паркинг отапливаемый, место угловое.	482 761,40
2	1/161 (одна сто шестьдесят первая) доля в праве собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, кад. номер: 78:15:0843402:5078, площадь 17 кв.м., расположена на -1 этаже, паркинг отапливаемый, место угловое.	482 761,40
3	1/2 (одна вторая) доля в праве собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д. 1, корп. 1, литера. А, кв. 122, кад. номер: 78:12:0006320:5210, площадь: 71.5 кв.м.	7 313 073,00

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Процесс оценки — это логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленных задач с использованием известных приемов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Определение цели оценки. Этот этап включает определение цели оценки, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту оценки имущественных прав, согласование требуемого стандарта стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

3. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе собирается более детальная информация об оцениваемом объекте, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Данный этап начинается с общего осмотра объекта оценки, описания и его текущего состояния в масштабах региона, города и района расположения объекта.

4. Выбор методологического подхода к определению стоимости. Следующий этап оценки — определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

5. Существующие в оценке подходы и методы для определения рыночной стоимости недвижимости обязательно должны применяться в настоящем отчете с теми лишь условиями, что данный тип имущества должен обладать качествами, к которым может быть применён тот или иной подход, а также доступность и возможность использования информации для применимости каждого из подходов.

Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Определение стоимости нежилого помещения (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, площадь 17 кв.м., расположена на -1 этаже, производится путем сравнительного анализа стоимости реализации аналогичных нежилых помещений (машина-место), схожей площадью и местоположением.

Таблица 2. Анализируемые аналоги

Наименование сравниваемых аналогов	Цены аналогов, руб.
Нежилое помещение (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова 48к.1, 17 кв.м.	400 000,00
Нежилое помещение (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова 48к.1, 15 кв.м.	400 000,00
Нежилое помещение (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова 48к.1, 18 кв.м.	430 000,00
Нежилое помещение (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова 48к.1, 20 кв.м.	599 000,00
Нежилое помещение (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова 48к.1, 18 кв.м.	670 000,00
Среднерыночная стоимость за квадратный метр нежилого помещения (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова	28 397,70
Среднерыночная стоимость за Нежилое помещение (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, площадь 17 кв.м.,	482 761,40

Вывод: по итогу анализа стоимости реализации нежилого помещения (машина-место), расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова, дом 54, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, площадь 17 кв.м., производится путем сравнительного анализа стоимости реализации аналогичных нежилых помещений (машина-место), схожей площадью и местоположением, стоимость составляет 482 761 (четырееста восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят один) рублей 40 копеек.

Определение стоимости 1/2 (одна вторая) доли в праве собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д. 1, корп. 1, литера. А, кв. 122, кад. номер: 78:12:0006320:5210, площадь: 71.5 кв.м., производится путем сравнительного анализа стоимости реализации аналогичных жилых помещений, схожей площади и месторасположения.

Таблица 3. Анализируемые аналоги

Наименование сравниваемых аналогов	Цены аналогов, руб.
Жилое помещение, площадь 79,3 кв.м., адрес месторасположения: Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида, 4к2	12 500 000,00
Жилое помещение, площадь 72,5 кв.м., адрес месторасположения: Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида, 5к2	16 500 000,00
Жилое помещение, площадь 71,9 кв.м., адрес месторасположения: Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида, 2к1	13 200 000,00
Жилое помещение, площадь 71,8 кв.м., адрес месторасположения: Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида, 2к.1	14 970 000,00
Жилое помещение, площадь 101,3 кв.м., адрес месторасположения: Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида, 1к.1	24 000 000,00
Среднерыночная стоимость за квадратный метр жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида	204 561,49
Среднерыночная стоимость за 1/2 (одна вторая) доли в праве собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д. 1, корп. 1, литера. А, кв. 122, кад. номер: 78:12:0006320:5210, площадь: 71.5 кв.м.	7 313 073,00

Вывод: по итогу анализа стоимости реализации 1/2 (одна вторая) доли в праве собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Джона Рида, д. 1, корп. 1, литера. А, кв. 122, кад. номер: 78:12:0006320:5210, площадь: 71.5 кв.м., производится путем сравнительного анализа стоимости реализации аналогичных жилых помещений, схожей площади и месторасположения, стоимость составляет 7 313 073 (Семь миллионов триста тринадцать тысяч семьдесят три) рублей 00 копеек.

С уважением,
финансовый управляющий
Рыбкин А.С.



Д.В. Трапезников

Приложение №1. Сравнимые аналоги
нежилого помещения (машина-место), расположенное
по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Маршала Жукова,
схожей площади и месторасположения.

avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/prodam/mashinomesto-ASg8AgICAkSYA~QQqAjuVQ?district=766&q=проспект+маршала+жукова

Google Объектив

Вид объекта [Сбросить](#)

☒ Машиноместо

☐ Гараж

Где искать [Сбросить](#)

Санкт-Петербург, 1 район

Кировский X

Цена, Р

От

до

Тип машиноместа

☐ Многоуровневый паркинг

☐ Подземный паркинг

☐ Крытая стоянка

☐ Открытая стоянка

Охрана

☒ Все

☐ Да

☐ Нет

Продавцы

☒ Все

☐ Частные


☐ Агентства

Слова в описании

Что-то важное для вас

☐ Искать только в названиях

Показать 10 объявлений




Машиноместо, 17 м²

400 000 Р

пр-т Маршала Жукова, 48к1

● Проспект Ветеранов ⚡ от 31 мин.

26 февраля 2024



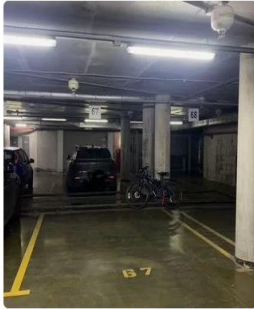
Машиноместо, 15 м²

400 000 Р

пр-т Маршала Жукова, 48к1

● Проспект Ветеранов ⚡ от 31 мин.

30 декабря 2024




Машиноместо, 18 м²

430 000 Р

пр-т Маршала Жукова, 48к1

● Проспект Ветеранов ⚡ от 31 мин.

5 декабря 2024




Машиноместо, 20 м²

599 000 Р

пр-т Маршала Жукова, 48к1

● Проспект Ветеранов ⚡ от 31 мин.

9 февраля 2022




Машиноместо, 18 м²

670 000 Р

пр-т Маршала Жукова, 48к1

● Проспект Ветеранов ⚡ от 31 мин.

12 сентября 2023



Машиноместо, 15 м²

575 000 Р ↓

пр-т Маршала Жукова, 48к1

● Проспект Ветеранов ⚡ от 31 мин.

8 декабря 2024

Приложение №2. Сравнимые аналоги Жилых помещений, схожей площади и месторасположения: Санкт-Петербург, ул. Джона Рида

spb.cian.ru/sale/flat/312380728/

Хорошая цена

Продается 3-комн. квартира, 79,3 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида, 4К2 [На карте](#)

🚶 17 мин. [Улица Дыбенко](#) 🚶 5 мин. [Новочеркасская](#) 🚶 8 мин.

[Сравнить](#) [Отправить](#) [Пожаловаться](#)

Общая площадь

79,3 м²

Жилая площадь

47,5 м²

Площадь кухни

14 м²

Этаж

11 из 12

Год постройки

1992

12 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 157 629 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

запстрой

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Запстрой недвижимость

На Циан

5 лет

Объектов в работе

93

РИЕЛТОР
Ксения Гарашенко
 Суперагент

циан

Аренда

Продажа

Новостройки

Строительство

Коммерческая

Ипотека

Мой дом

Сервисы

Приложение Циан

ПНК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Невский > Правобережный > метро Проспект Большевиков > улица Джона Рида

Обновлено: 5 фев, 14:41 1154 просмотра, нет за сегодня, 658 уникальных

Продается 3-комн. квартира, 72,5 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Рида, 5К2 [На карте](#)

🚶 9 мин. [Улица Дыбенко](#) 🚶 4 мин. [Новочеркасская](#) 🚶 8 мин.

[Сравнить](#) [Отправить](#) [Пожаловаться](#)

Видео Планировка 17 фото

16 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 227 586 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс

Документы проверены

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Невский > Правобережный > метро Проспект Большевиков > улица Джона Риды

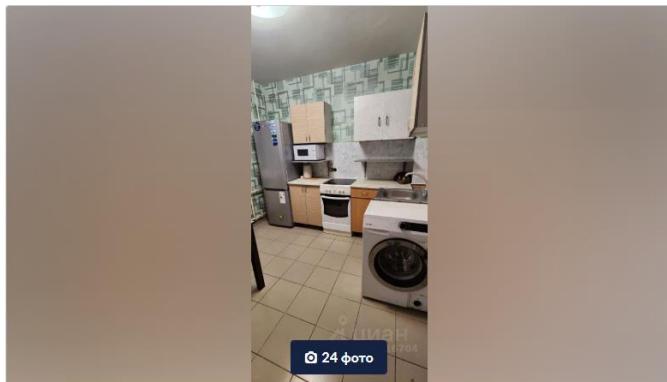
Обновлено: 4 фев, 13:21 88 просмотров, 4 за сегодня, 60 уникальных

Продается 3-комн. квартира, 71,9 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Риды, 2К1 [На карте](#)

🚶 Проспект Большевиков 16 мин. 🚶 Улица Дыбенко 5 мин. 🚶 Новочеркасская 8 мин.

🔍 Сравнить 🗨 📄 🖨 📏 🚩 Пожаловаться



Общая площадь **71,9 м²** Жилая площадь **50 м²** Площадь кухни **8,4 м²**

13 200 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 12 804 000



Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки



Ипотека



Цена за метр 183 588 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Собственник
ID 79957044

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

про новые г

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Невский > Правобережный > метро Проспект Большевиков > улица Джона Риды

Обновлено: 23 ноя, 22:17 773 просмотра, 6 за сегодня, 450 уникальных

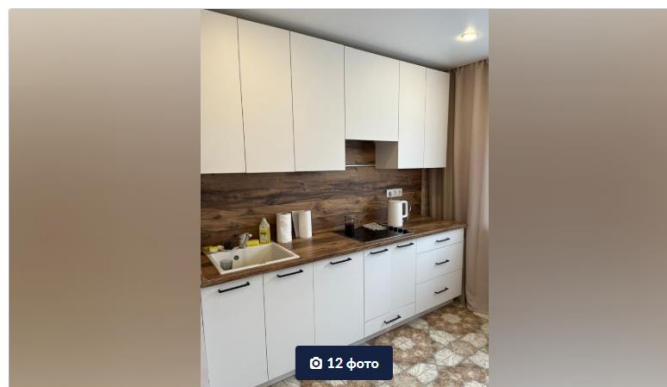
Проверено в Росреестре

Продается 3-комн. квартира, 71,8 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, ул. Джона Риды, 2К1 [На карте](#)

🚶 Проспект Большевиков 16 мин. 🚶 Улица Дыбенко 5 мин. 🚶 Новочеркасская 8 мин.

🔍 Сравнить 🗨 📄 🖨 📏 🚩 Пожаловаться



Общая площадь Жилая площадь Площадь кухни

14 970 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 520 900



Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки



Ипотека



Цена за метр 208 496 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Собственник
ID 91180020

Предоставил паспорт

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Купить

Квартиру в новостройке и вторичке

Комнатность

Цена

Ещё фильтры

Адрес, ЖК или Застройщик

Регион

Район

Метро

Найти

Сохранить поиск

Санкт-Петербург, улица Джона Рида

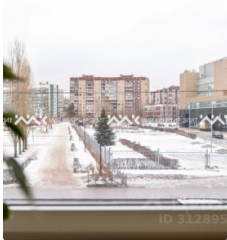
Санкт-Петербург, улица Джона Рида, 1к1

Очистить

Недвижимость в Санкт-Петербурге / Продажа / Продажа квартир в Санкт-Петербурге / Невский / метро Проспект Большевиков / улица Джона Рида

Купить квартиру в Санкт-Петербурге и др.

Найдено 1 объявление По умолчанию На карте



4-комн. квартира, 101,3 м², 2/10 этаж

Проспект Большевиков · 10 минут пешком
Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, м. Проспект Большевиков, улица Джона Рида, 1К1

24 000 000 ₽
236 920 ₽/м²

Арт. 92521047 Продается стильная четырехкомнатная квартира в спальном районе, расположенная в непосредственной близости от живописного парка, станции метро и школы. В шаговой доступности находится центр водных видов спорта "Невская волна". Квартира выделяется дизайнерским ремонтом. Просторные и светлые комнаты создают уютную атмосферу, а окна в комнатах открывают захватывающий вид на парк, позволяя наслаждаться природой прямо из вашей квартиры. Удобная планировка включает в...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Мир Квартир Элит
Документы проверены

+7 968 189-65-...
Написать



вчера