Публичное акционерное общество «Совкомбанк»
156000, г. Кострома, пр-т Текстильщиков, д. 46
Тел. 8-800-100-000-6
e-mail: info-kst@sovcombank.ru

**Финансовый управляющий** Косточкина Мария Васильевна
**Адрес:** 163046, г. Архангельск, ул. Воскресенская, д 59
mkostochkina00@mail.ru

*Копия для сведения:*
**Управление Росреестра по Санкт-Петербургу**
**Адрес:** 190900, г. Санкт-Петербург, BOX 1170

**СРО** Союз СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"
**Адрес:** 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004

**Кредитор: ПАО «СОВКОМБАНК»**
**ИНН 4401116480**
Адрес: 196006, Санкт-Петербург, ул. Цветочная, д. 25А
reznikovaai1@sovcombank.ru
тел: 88007071350, 285785, моб. 8-911-900-28-97

**Должник Евдокимов Даниил Юрьевич**
**Адрес:** 192174, г. Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, д. 33, лит. Ж, кв. 32

**ПАО Сбербанк**
117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

**НКО "ФМСМСП МКК СПБ"**
190031, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5 литера Б

**Межрайонная ИФНС России №23 по Санкт-Петербургу**
196158, г. Санкт-Петербург, ул. Пулковская, д. 12, лит. А

**Банк ВТБ (ПАО)**
191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11 литер а

**Дело № А56-131251/2025**
**Судья Семенова И. С.**

**Предложение о внесении изменений в проект положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника**

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-131251/2025 от 17.02.2026 гражданин Евдокимов Даниил Юрьевич 19.07.1988 г.р., уроженец гор. Ленинград, адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Шелгунова, д. 33, лит. Ж, кв. 32, ИНН: 784100013427, СНИЛС: 12417366742) (далее - Должник) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина. Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.06.2026 года по делу № А56-131251/2025 финансовым управляющим утверждена Косточкина Мария Васильевна (ИНН 290136640610; адрес для направления корреспонденции: 163046, г. Архангельск, ул. Воскресенская, д. 59, этаж 2) – Член Союза СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098, 420111 Республика Татарстан, г. Казань, а/я 370).

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-131251/2025/тр.2 от 12.08.2026 требования ПАО «Совкомбанк» признаны обоснованными и включены в третью очередь реестра требований кредиторов в рамках кредитного договора № 10553424342 от 16.07.2021 г., из которой: 383 084,86 руб. основной долг, 6 038,56 руб. расходы по уплате государственной пошлины; в рамках кредитного договора № 10552285597 от 15.06.2022 г., из которой: 176 567,41 руб. основной долг, 3 148,51 руб. расходы по уплате государственной пошлины; в рамках кредитного договора № 5846683725 от 15.07.2022 г., из которой: 48 465,59 руб. основной долг, 2 000,00 руб. расходы по уплате государственной пошлины, 15,59 руб. неустойка.

Согласно сведениям на сайте ЕФРСБ, финансовым управляющим опубликовано сообщение о собрании кредиторов № 24168036 от 12.08.2026. Повестка собрания кредиторов:

1. Утверждение положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина.

Предметом первого вопроса является лот № 1: Помещение Кадастровый номер 47:07:0722001:65217 Форма собственности: Частная Адрес (местоположение): Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, ул. Шоссе в Лаврики, дом 59, литера В, помещение 59м/м Площадь, кв.м: 13.7 Назначение: нежилое Этаж: подвал Доля в праве: собственность. Начальная цена: 216 285 руб.

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.

При осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в отношении объектов движимого имущества, обязательны к применению следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328;

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО № 1 пункта «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», далее представлена классификация и терминология:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости.

**Начальная стоимость имущества, по мнению конкурсного кредитора не соответствует рыночной. Так, согласно сведениям объявлений, в сети интернет, подобное имущество можно реализовать в среднем за 820 000 и более тыс. руб.**

Как следует из Решения финансового управляющего об оценке имущества гражданина от 12.08.2026: кадастровая стоимость 216 285 рублей, соответственно доля в праве собственности будет стоить 216 285 рублей.

**Конкурсный кредитор не согласен с данным подходом к оценке имущества на сновании следующего.**

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровую стоимость устанавливает государство - уполномоченные бюджетные учреждения проводят массовую оценку, группируя объекты по схожим характеристикам. Рыночную стоимость определяет сам собственник, риелтор или независимый оценщик - детально изучая конкретный объект.

При кадастровой оценке опираются на стандартизированные методики и усреднённые показатели по группе объектов: район, площадь, год постройки, материал стен, этажность, наличие коммуникаций, экономическая ситуация в регионе. При этом индивидуальные особенности, которые сильно влияют на привлекательность для покупателя, не учитываются. Рыночную стоимость рассчитывают индивидуально: специалист проводит осмотр, анализирует рынок (подбирает аналоги, корректирует цены), учитывает все нюансы - от планировки до инфраструктуры района.

**В связи с тем, что начальная цена, установленная финансовым управляющим, существенно отличается от рыночной, на основании вышеизложенного, в целях соблюдения прав и законных интересов конкурсных кредиторов, предлагаем внести в проект положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника следующие изменения:**

1. **Установить начальную цену продажи имущества должника в размере 800 000 руб. 00 коп.;**
2. **Исключить из проекта положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника условие опубликования сообщения о продаже имущества в газете «Коммерсантъ» (п. 9, п. 20), в связи с тем, что данная публикация повлечет лишние расходы из конкурсной массы.**

Приложения:

1. Сведения об объектах-аналогах с сайта объявлений о продаже имущества.
2. Копия доверенности на представителя.

**Представитель ПАО «СОВКОМБАНК»**
**по доверенности** **Резникова А.И.**