

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 20.07.2023 по делу № А21-7157/2023 Печенкин Роман Владимирович (22.12.1986г.р., место рожд: с. Ново-Алексеевка Энбекшиказахский р-н Алма-Атинская обл., адрес рег: 236019, Калининградская обл, Калининград г, Лукашова ул, дом № 22, квартира 20, СНИЛС11790075959, ИНН 390202308019) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 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.
2	Земельный участок, площадь: 785м ² , адрес (местонахождение): Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Докука, тер. СНТ "Дивное-1", ул. Товарищеская, 12, кадастровый номер: 39:15:120303:344	2 726 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 785м², адрес (местонахождение): Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Докука, тер. СНТ "Дивное-1", ул. Товарищеская, 12, кадастровый номер: 39:15:120303:344 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 – 2 726 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Печенкина Романа
Владимировича

Мякишкова Юлия Николаевна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3583191947	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_snt_dnp_2664310481	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_snt_dnp_3576787257
Цена продажи	руб.		2 200 000	2 890 000	1 200 000
Размер участка	кв. м.	785	600	660	340
Стоимость за сотку			3 666,7	4 378,8	3 529,4
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 300,00	3 940,91	3 176,47
Условия рынка (время предложения)		Май 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 300,0	3 940,9	3 176,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 300,0	3 940,9	3 176,5
Местоположение		Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Доука, тер. СНТ "Дивное-1", ул. Товарищеская, 12	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Беланова, 1Б	Калининградская обл., Калининград, СНТ Дивное-1, Товарищеская ул., 2	Калининградская обл., Калининград, СНТ Дивное-1
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 300,00	3 940,91	3 176,47
Площадь участка	кв. м.	785	600	660	340
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		3 300,00	3 940,91	3 176,47

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. для ведения садоводства	Земли населенных пунктов. для ведения садоводства	Земли населенных пунктов. для ведения садоводства	Земли населенных пунктов. для ведения садоводства
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		3 300,00	3 940,91	3 176,47
<i>Физические характеристики</i>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		3 300,00	3 940,91	3 176,47
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	3 472,46			
Стоимость объекта	руб.	2 726 000			

Правоустанавливающие документы

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
Уполномоченное подразделение службы государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

И Единый государственный реестр недвижимости выписаны следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
09.06.2022:			
Кадастровый номер:		39.15.120303.344	
Номер кадастрового выдела:		39.15.120303	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.12.2016	
Раши присвоения государственной учетной номер:		данные отсутствуют	
Местонахождение:		Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Калининградская обл., г. п. «Город Калининград», с. Калининград, ул. Девука, мкр. СНТ "Движок-1", ул. Товарная, 12.	
Площадь, кв.м:		785 +/- 10	
Кадастровая стоимость, руб:		1034912,6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для ведения сельского хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Объемы земельных участков:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Печенин Руслан Владимирович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

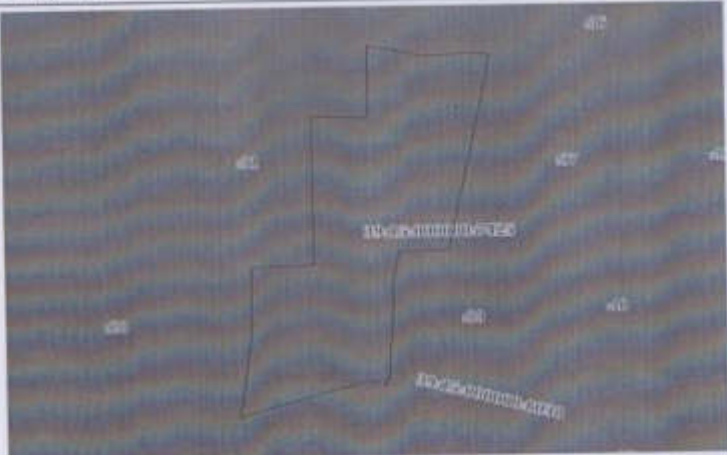
Сведения и зарегистрированные права

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
09.06.2022:			
Кадастровый номер:		39.15.120303.344	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Печенин Руслан Владимирович, 22.12.1986, с. Ново-Александровка Эбзенкинской волости Адыно-Атнинского района Калининградской области, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 27 22 №042469, выдан 30.05.2022, УМВД России по Калининградской области г. Калининград, ул. Девука, д 22, кв 20
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39.15.120303.344-39/027/2022-0 09.06.2022 11:52:30
3	Документы-основание:	3.1	Договор купли-продажи, выдан 06.06.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без опубликованного в силу закона способа третьими лицами:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрированы
6	Зависимые в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии реестра об ипотеке объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Права требования и сведения о взыскании погашения, не рассмотренных заявителями в proceedings государственной регистрации права (смерть, прекращение права, ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.06.2022г.			
Кадастровый номер:		59:15:120303:344	
II	Сведения о недвижимости государственной регистрации периода, прекращения, ограничения права на земельный участок и/или земельный кадастровый назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.06.2022г.			
Кадастровый номер:		59:15:120303:344	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:100	Метрические обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Всего прошито и скреплено печатью	
_____ (_____) листа(ов)	
цифрами	прописью
Подпись: _____	
Исполнитель электронного документа на Бюджетном портале государства Государственное казенное учреждение Калининградской области «Масштабная информационная телекоммуникационная и организационная поддержка» ООО «ИТ-У» г. Калининград, ул. Героев Чопаева, 11	
Уполномоченный сотрудник: Ножко Елена Валерьевна	
Дата: 02.06.2022	Время: 15:00
Уполномоченный квалифицированный электронно подписавший электронного документа сотрудник	
Рейтинговый сертификат ключа проверки электронной подписи	
Серийный номер: 02EE91B600F4AC2BVF4KA01A5B18067042	
Срок действия: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
Ключ выдан: РОСРЕЕСТР	



Снимки предложений аналогов

emelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_3583191947

Главная > Земельные участки > Купить > Земельные участки (СНТ, ДНП)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



2 200 000 Р

355 667 Р за сотку
 Выплату от От 21 824 Р/мес.
[Посмотреть варианты](#)



8 911 470-62-25

Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
 «Риэлт Комфорт»
 Агентство
 на Авито с мая 2014
[Результаты проверены](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Кавалерова Анна

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Беланова, 1Б
 р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 59500119
 Продам отличный участок, ровный, сухой. Находится в прекрасном месте Чкаловск (ор-р ул. Докука)
 Вид с участка на лес, удобные подъездные пути. Быстрый выезд к морю. От центра города 7 км.
 Рядом в пешей доступности детский сад, магазины.
 Вдоль участка проходит газ, участок огорожен забором.
 Есть возможность выкупа соседнего участка, тоже 6 соток.
 Участок не имеет обременений, один собственник, быстрый выход на сделку.

Агентство недвижимости «Риэлт Комфорт»

Мы не работаем с квадратными метрами - мы работаем с людьми!



2-к. квартира, 50 м²,
 1/9 эт.
 3 250 000 Р



2-к. квартира, 55 м²,
 5/12 эт.
 7 700 000 Р



5-к. квартира, 77 м²,
 1/5 эт.
 8 200 000 Р

415 объявлений агентства

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 6,6 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



2 890 000 ₽

4,57 €/кв.м за сотку
В ипотеку от 0т 24 720 €/мес.
[Посмотреть оценки](#)



8 909 796-88-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оксана

Частное лицо
На сайте с октября 2013
[Доклад: -43 и 001](#)



48 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 6,6 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, СНТ Дивное-1,
Товарищеская ул., 2
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Подъездные пути к участку с трёх сторон. Общество газифицировано. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Центральный район города.
На участке двухэтажный деревянный домик. Плодовые деревья (грецкий орех, яблоня, алыча)

№ 2664310481 - 5 мая в 17:12 - 1447 просмотров (+10 сегодня)

[Глобализация](#)

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

Участок 3,4 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

1 200 000 Р

332 941 Р за сотку

В ипотеку от 0% 17 627 Р/мес.
[Посмотреть ставки](#)



8 981 450-51-53

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Вчера](#)

Частное лицо

На Авито с ноября 2016



[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 3,4 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, СНТ Дивное-1
р-н Центральный

[Показать карту*](#)

Описание

Продам земельный участок в микрорайоне Чкаловск в СНТ Дивное-1, в собственности 340 кв. м, кадастровый номер 39-15/120303-16. Возможность подключения к электричеству и газу. Участок находится в городской черте. Рядом лес хорошее место для прогулок. Удобный выезд на большую окружную по дороге с асфальтным покрытием до центра Калининграда 10 минут. Рядом находится остановка общественного транспорта, железнодорожная станция "Чкаловск-западный" можно быстро и без пробок добраться в сторону моря и до центра Калининграда. Микрорайон быстро развивается, есть всё для комфортной жизни, детские сады, школы, супермаркеты.

№ 3576787257 - 15 апреля в 18:21 - 1424 просмотра (+7 человек)

[Пожаловаться](#)

Фотографии



