

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 26.12.2023 по делу № А57-24133/2023 Стальбовский Сергей Николаевич (02.09.1960г.р., место рожд: город Энгельс Саратовской области, адрес рег: 413118, Саратовская обл, Энгельс г, Маяковского пер, дом № 4, СНИЛС05147847164, ИНН 644903535831) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - 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.
1	Земельный участок, площадь: 800м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Саратовская обл, Энгельсский р-н ст.Луч-4 394, кадастровый номер: 64:38:120701:377	285 856,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 800м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Саратовская обл, Энгельсский р-н ст.Луч-4 394, кадастровый номер: 64:38:120701:377 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 – 285 856,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Стальбовского**                      **Сергея**  
**Николаевича**



**Кайзер Оксана Викторовна**

### Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок					
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Саратовская область, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, снт "Луч-4", 394, общая площадь: 800 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для садоводства, кадастровый номер: 64:38:120701:377, доля в праве: 100.				
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>	<b>Объект аналог №4</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов					
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 04.07.2024 г.	01.07.2024 г.	09.06.2024 г.	01.07.2024 г.	27.06.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_snt_dnp_3888641813">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_snt_dnp_3888641813</a>	<a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4083669654">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4083669654</a>	<a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_snt_dnp_4187217477">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot_snt_dnp_4187217477</a>	<a href="https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_3688066189">https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_3688066189</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		350 000,00	350 000,00	250 000,00	470 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
<b>Параметр: адрес</b>	Саратовская область, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, снт "Луч-4", 394	Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Молочник, 89	Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Мелиоратор-6, Луговая ул., 181	Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Мостовик	Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, с. Подстепное
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	800	830	1000	760	1000
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для садоводства	снт	снт	снт	снт
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100	100
Корректировки					
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		9,00	9,00	9,00	9,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		318 500,00	318 500,00	227 500,00	427 700,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	800	830	1000	760	1000
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>383,73</b>	<b>318,50</b>	<b>299,34</b>	<b>427,70</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>					<b>357,32</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					<b>285 856,00</b>

Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:	357,32
--	--------

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области**  
полное наименование органа регистрации прав

26.06.2024г.

№ КУВИ-001/2024-168376744

На основании запроса от 26.06.2024, поступившего на рассмотрение 26.06.2024, сообщаем, что правообладателю Стальбовский Сергей Николаевич; дата рождения: 02.09.1960; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6305 № 728801 от 13.09.2005 выдан: 642-046; СНИЛС: 051-478-471 64; адрес места жительства или места пребывания: 413118, Саратовская область, г. Энгельс, пер. Маяковского, д. 4., в период с 01.01.2020 по 26.06.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:38:050302:1090
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Ведение дачного хозяйства
		Адрес:	Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район Саратовской области, Красноярское муниципальное образование Энгельского муниципального района Саратовской области, СНТСН Малинки, ул. Троицкая, з/у № 26
		Площадь:	501 +/- 16
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.03.2023
		номер государственной регистрации:	64:38:050302:1090-64/087/2023-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, выдан 20.03.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.05.2023
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:38:120701:377
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства
		Местоположение:	Саратовская область, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, снт "Луч-4", 394
		Площадь:	800
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.06.2024
		номер государственной регистрации:	64:38:120701:377-64/087/2024-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00ВВ05687401СВ38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		основание государственной регистрации:	Государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, серия: Сар, № 38-07641, выдан 10.03.1993, Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам Энгельсского района
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	64:50:000000:81398
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г Энгельс, ул Полтавская, ГСК "Кооператив №5 г.Энгельса по строительству и эксплуатации кооперативных гаражей", гараж № 53
		Площадь:	19
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	30.03.2021
		номер государственной регистрации:	64:50:000000:81398-64/085/2021-2
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 29.03.2021 Документ нотариально удостоверен: 29.03.2021 нотариусом г. Энгельса и Энгельсского района Саратовской области Калугиной Т.А. 64/44-н/64-2021-1-478
		дата государственной регистрации прекращения права:	13.04.2022
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	64:50:011115:499
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район, муниципальное образование город Энгельс, г. Энгельс, пер. Маяковского, д. 4
		Площадь:	127.3


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ05687401СВ38D2B3576АСДС8425108 Выделен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	4.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 3/5
		дата государственной регистрации:	28.06.2017
		номер государственной регистрации:	64:50:011115:499-64/001/2017-1
		основание государственной регистрации:	<p>Определение Энгельского районного суда Саратовской области, № 2-1-7840/2016, выдан 29.05.2017</p> <p>Определение Энгельского районного суда Саратовской области, № 2-1-7840/2016, выдан 20.10.2016</p>
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	64:50:011115:74
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под жилую застройку Индивидуальную
		Местоположение:	Саратовская область, г Энгельс, пер Маяковского, д 4
		Площадь:	400 +/- 7
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/2
		дата государственной регистрации:	06.04.2017
		номер государственной регистрации:	64:50:011115:74-64/017/2017-4
		основание государственной регистрации:	Определение Энгельского районного суду Саратовской области, № 2-1-7840/2016, выдан 20.10.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	64:50:021304:1496
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Саратовская область, г Энгельс, мкр 1-й Микрорайон, д 9, кв 7
		Площадь:	57.4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 00ВВ05687401СВ38D2В3576АСДС8425108  Выделен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>			

	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	30.03.2021
		номер государственной регистрации:	64:50:021304:1496-64/075/2021-2
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 29.03.2021 Документ нотариально удостоверен: 29.03.2021 нотариусом г. Энгельса и Энгельского района Саратовской области Калугиной Т.А. 64/44-н/64-2021-1-477
		дата государственной регистрации прекращения права:	03.08.2021
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7		Получатель выписки	Кайзер Оксана Викторовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Приложения к решению об оценке.





← → ↻ avito.ru/engels/zemelnye\_uchastki/uchastok\_83\_sot\_snt\_dnp\_3888641813

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

## Участок 8,3 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное   📄 Сравнить   📌 Добавить закладку

**350 000 ₽**  
42 169 ₽ за сотку

8 987 351-20-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать?   Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2018  
Документы проверены  
Эквивалент - 23,8 тонн CO<sub>2</sub>

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

КВАРТАЛ-К3

первый взнос 5%  
20 000 ₽/мес

практика

**Скидки людям от людей**

**УВАТ ДИЗАЙН**

Эквивалент 8 499 ₽

Автомобили до 12 999 ₽

Avito

Сообщения

Об участке

Площадь: 8,3 сот.      Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Молочник, 89


[Скрыть карту](#)

Объект-аналог №1

← → ↻ avito.ru/engels/zemelnye\_uchastki/uchastok\_83\_sot\_snt\_dnp\_3888641813

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Молочник, 89

[Скрыть карту](#)



**350 000 ₽**  
42 169 ₽ за сотку

8 987 351-20-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать?   Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2018  
Документы проверены  
Эквивалент - 23,8 тонн CO<sub>2</sub>

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Скидки людям от людей**

**УВАТ ДИЗАЙН**

Эквивалент 8 499 ₽

Автомобили до 12 999 ₽

Avito

**Описание**

Продам два земельных участка по 8 соток каждый. Участки соседние по задней границе. Есть возможность объединить в один большой. Прекрасное место для постройки дома своей мечты в живописном месте. При этом недалеко от города как от Саратова так и Энгельса. Земля выровнена, построек не было. В прошлом году был сделан забор (столбы и каркас ворот).

Дорога к участкам всегда хорошая, ровная. В СНТ проезд через шлагбаум, круглогодично живет сторож. Некоторые соседи также живут круглый год. На участок заводят свет, голубое озеро в шаговой доступности. Земля в собственности. Цена указана за один участок, возможна ипотека

№ 3888641813 · 1 июля в 13:32 · 1523 просмотра (+18 сегодня)   [Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/engels/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_4083669654

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

350 000 Р  
35 000 Р за сотку

8 923 066-94-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Грузоперевозки  
Агентство  
На Авито с ноября 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Саратовская обл., Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Молниоратор-6, Луговая ул., 181

Скрыть карту

Сообщения

Объект-аналог №2

avito.ru/engels/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_4083669654

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Саратовская обл., Энгельский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Молниоратор-6, Луговая ул., 181

Скрыть карту

Описание

Продам земельный участок 10 соток.

№ 4083669654 · 9 июня в 19:06 · 1338 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

350 000 Р  
35 000 Р за сотку

8 923 066-94-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Грузоперевозки  
Агентство  
На Авито с ноября 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

Сообщения

Объект-аналог №2

avito.ru/engels/zemelnye\_uchastki/uchastok\_76\_sot\_snt\_dnp\_4187217477

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

### Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**250 000 ₺**  
32 895 ₺ за сотку

8 939 408-26-69

Любовь Чепуханова (Борисова)  
Частное лицо  
На Авито с июня 2019

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 7,6 сот. | Расстояние до центра города: 11 км

**Расположение**  
Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Мостовик

Сообщения

Объект-аналог №3

avito.ru/engels/zemelnye\_uchastki/uchastok\_76\_sot\_snt\_dnp\_4187217477

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

### Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**250 000 ₺**  
32 895 ₺ за сотку

8 939 408-26-69

Любовь Чепуханова (Борисова)  
Частное лицо  
На Авито с июня 2019

Подписаться на продавца

**Расположение**  
Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, СНТ Мостовик

**Описание**  
Продается земельный участок пустой, очищенный, без забора, вода и свет подведены. В пяти минутах расположен пруд для купания, дорога до участка новая, хорошая.

№ 4187217477 - 1 июля в 07:07 - 99 просмотров (+3 сегодня) | Пожаловаться


Реклама: **GRILL-МАНГАЛ** с двумя крышками **19990₺** **СУПЕРЦЕНА** МАГНИТНЫЙ ДЕРЖАТЕЛЬ

Объект-аналог №3

avito.ru/marks/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_3688066189

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





470 000 ₽  
47 000 ₽ за сотку

8 962 619-32-86

**А.Н.Авалля**  
Агентство  
Реквизиты проверены


Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

**Об участке**  
Площадь: 10 сот.      Расстояние до центра города: 19 км

**Расположение**  
Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, с. Подстепное [Скрыть карту](#)




Сообщения

### Объект-аналог №4

avito.ru/marks/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_snt\_dnp\_3688066189

Саратовская обл., Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, с. Подстепное [Скрыть карту](#)



470 000 ₽  
47 000 ₽ за сотку

8 962 619-32-86

**А.Н.Авалля**  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

Подробности на сайте avito.

Комплексная автомобиль в наличии может отличаться от изображений, представленных в данном рекламном материале. Некоторые из указанного оборудования не входят в базовую комплектацию и устанавливаются за дополнительную плату.

Реклама ООО «АГР», ИНН 5042059767, Юридический адрес: 248926, Калужская обл., г. Капуза, ул. Автомобильная, д. 1

**Описание**  
Здравствуйте  
В продаже участок с хорошей геоолокацией для строительства дома . Подойдёт под ипотечную программу 3% 🏡🔥  
Вокруг новое строительство, хорошая перспектива на будущее. Поможем в покупке 🏡

№ 3688066189 · 27 июня в 09:21 · 97 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Объект-аналог №4