

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 02.07.2024 по делу № А21-6294/2024 Рогачев Евгений Викторович (01.06.1983г.р., место рожд: г. Снигиревка Николаевская обл. УССР, адрес рег: 238527, Калининградская обл, Балтийский р-н, Балтийск г, Гвардейский б-р, дом № 11, квартира 4, СНИЛС05686978940, ИНН 390102208042) (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: 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: 400м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Калининградская область, Балтийский муниципальный район, муниципальное образование городское поселение "Город Балтийск", город Балтийск, улица Д.Донского, кадастровый номер: 39:14:010306:270	508 000,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 400м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Калининградская область, Балтийский муниципальный район, муниципальное образование городское поселение "Город Балтийск", город Балтийск, улица Д.Донского, кадастровый номер: 39:14:010306:270 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 – 508 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Рогачева Евгения Викторовича**

**Волкова Лидия Игоревна**



Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/baltiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._snt_dnp_3792188575">https://www.avito.ru/baltiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._snt_dnp_3792188575</a>	<a href="https://www.avito.ru/baltiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_3681407691">https://www.avito.ru/baltiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_3681407691</a>	<a href="https://www.avito.ru/baltiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._snt_dnp_3201421061">https://www.avito.ru/baltiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._snt_dnp_3201421061</a>
Цена продажи	руб.		690 000	1 850 000	1 100 000
Размер участка	кв. м.	400	460	1 200	920
Стоимость за сотку			1 500,00	1 541,67	1 195,65
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 350,0	1 387,5	1 076,1
Условия рынка (время предложения)		Июль 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 350,00	1 387,50	1 076,09
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 350,00	1 387,50	1 076,09
Местоположение		Калининградская область, Балтийский муниципальный район, муниципальное образование городское поселение "Город Балтийск", город Балтийск, улица Д.Донского	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, Флотская ул.	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, Успешная ул.	Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, СНТ Балтийское Здоровье, Прибрежная ул.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 350,00	1 387,50	1 076,09
Площадь участка	кв. м.	400	460	1 200	920
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 350,00	1 387,50	1 076,09

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Назначение участка</b>		Земли населенных пунктов. ведение огородничества			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		1 350,00	1 387,50	1 076,09
<b>Физические характеристики</b>		Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный	Рельеф поверхности ровный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		1 350,00	1 387,50	1 076,09
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>1 271,20</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>508 000</b>			

## Правоустанавливающие документы

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4132640192

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	39:14:010306:270

## Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	39:14:010306
Дата присвоения кадастрового номера	08.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Калининградская область, Балтийский муниципальный район, муниципальное образование городское поселение "Город Балтийск", город Балтийск, улица Д.Донского
Площадь, м <sup>2</sup>	400, Уточненная площадь, погрешность 7.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	74044
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	ведение огородничества
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Курицын Александр Владимирович
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Рогачев Евгений Викторович



Лист 1 из 2

Данные актуальны на 29.04.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №4132640192

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	39:14:010306:270

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Рогачев Евгений Викторович, 01.06.1983, Российская Федерация, СНИЛС 056-869-789 40, Паспорт гражданина Российской Федерации 27 18 729996 выдан 20.07.2018 УМВД России по Калининградской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 39:14:010306:270-39/025/2023-6, 13.06.2023</p> <p>Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка 28.04.2023, Акт приема -передачи 28.04.2023</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 2 из 2

Данные актуальны на 29.04.2024

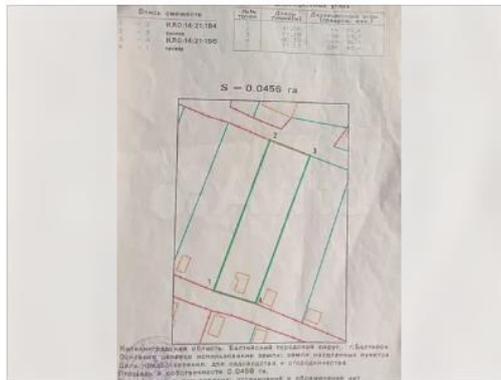
Снимки предложений аналогов

avito.ru/baltiysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_46\_sot\_snt\_dnp\_3792188575

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

**Участок 4,6 сот. (СНТ, ДНП)**

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**Об участке**

Площадь: 4,6 сот.      Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**

Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, Флотская ул. [Показать карту](#)

**Описание**

Продается участок в СНТ "Труд". Участок прямоугольной формы ближе к заливу. Хороший подъезд. Кадастровый номер 39:14-010226:3. Возможен торг.

№ 3792188575 - 15 июня в 11:24 - 1803 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

**690 000 ₽**

150 000 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 0т 15 487 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 958 410-36-84

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила Николаевна  
 Частное лицо  
 На Авито с ноября 2022



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 850 000 Р

~~1 900 000 Р~~

154 167 Р за сотку

В ипотеку от 20 355 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 911 070-61-86

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Частное лицо

На Авито с октября 2013

Скопклад: -280 кг CO<sub>2</sub>



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

#### Расположение

Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, Успешная ул. [Показать карту](#)

#### Описание

Продается земельный участок, состоящий из двух, ровный, сухой. На участке имеется небольшой деревянный домик, плодовые деревья. Тихое спокойное местно, удобный подъездной путь. Для строительства дома и дачи идеальное место! СНТ «Балтийский энергетик», все вопросы по телефону! Продажа от собственника

Кадастровые номера:

39-14-010230-64

39-14-010230-63

Разумный торг уместен

№ 3681407691 · 11 июня в 21:52 · 525 просмотров (+ 5 сегодня)

Пожаловаться

### Участок 9,2 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 9,2 сот. Расстояние до центра города: 4 км

#### Расположение

Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, СНТ Балтийское Здоровье, Прибрежная ул. [Показать карту](#)

1 100 000 ₽

119 565 ₽ за сотку  
В ипотеку от 0т 17 208 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 981 460-17-81

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Centr-39

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Денис

#### Описание

Рядом с г. Балтийск, в СНТ Балтийское здоровье продаётся участок площадью 9,2 сотки. Прекрасное место для постройки дома. Рядом бухта Балтийская, а совсем недалеко Балтийское море. На участок заведено электричество.

Поможем в строительстве дома на данном или на любом другом участке.

Наружные стены выполнены из газосиликатного блока 300 мм и дополнительно утеплены пенополистиролом 80 мм.

Фасад штукатурка покраска. Внутренняя отделка помещений включает в себя: -разводка электричества в помещениях - подводка труб в санузел и на кухню - система «теплый пол» по всей площади дома -штукатурка стен. Земельные участки правильной формы различной площадью.

На выбор покупателям представлены дома площадью от 80 до 110 м2 с разнообразными планировками. На этапе раннего бронирования есть возможность внести изменения в планировку дома исходя из ваших пожеланий.

№ 5201421061 - 19 июня в 12:28 - 3580 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

1 100 000 ₽

119 565 ₽ за сотку  
В ипотеку от 0т 17 208 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 981 460-17-81

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Centr-39

Агентство

Реквизиты проверены