

Дата: 18 апреля 2024 г.

Место составления: г. Челябинск

**Решение об оценке имущества
гражданина**

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Калининградской области
Номер дела	A21-7750/2020
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 28.01.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 27.01.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	24.10.2022 г.

**Сведения об арбитражном
управляющем**

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация саморегулируемая организация "Объединение арбитражных управляющих "Лидер"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	16977 от 29.11.2016
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	2423/700/23, действителен с 25.06.2023 г. по 24.06.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454091, Челябинская область, Челябинск, а/я, 13081

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Бровко Александр Петрович
Дата рождения	09.02.1984
Место рождения	Украина, Винница
ИНН	390405373729
Место жительства	г. Калининград, ул. Комсомольская, 79А, 10

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики, финансовым управляющим определена следующая

стоимость имущества должника:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Описание	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 39:21:010120:10, площадь 40 000 кв.м. и неоконченное строительством нежилое административное здание, площадь 170,3 кв.м., кадастровый номер 39:21:010120:228, расположенный по адресу: Калининградская область, Багратионовский район. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир железнодорожный переезд. Участок находится примерно в 250 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., р-н Багратионовский, г. Мамоново, ул. Белоусова. неоконченное строительством нежилое административное здание, площадь 170,3 кв.м., степень готовности 15%, кадастровый номер 39:21:010120:228, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Мамоново, ул. Белоусова.	Категория земель - Земли поселений (земли населенных пунктов). Вид разрешенного использования – для завершения строительства предприятия по производству масложировой продукции. К земельному участку прилегает грунтовая дорога, железнодорожная станция «1333 км». Находится в 6 км. от границы с Польшей, в 2 км от берега Калининградского залива, в 1,5 км от г. Мамоново	20 070 000
Итого:			20 070 000

Оценка имущества произведена на основании осмотра спутниковых снимков из открытых источников, анализа и сверки аналогичных предложений доступных в сети интернет, в частности изучены объявления о продаже схожих по местонахождению и площади земельных участков на сервисе «Авито» и «Циан», по сведениям о кадастровой стоимости участков, а также на основании устных консультаций специалистов-риелторов по следующей формуле:

$(Ц_k + Ц_ц + Ц_a) / 3$, где

$Ц_k$ – 25 209 254,20 руб. – это сумма кадастровой стоимости оцениваемых земельного участка и здания (24 924 000 руб. + 285 254,20 руб. соответственно),

$Ц_ц$ – 22 000 000 руб. – это стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:21:030104:26, находящегося на расстоянии 2,7 км от оцениваемого, объявление о продаже которого размещено на сайте «Циан» по адресу <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/284011809/>.

$Ц_a$ – 13 000 000 руб. – это стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:21:030104:26 (того же, что указан выше), находящегося на расстоянии 2,7 км от оцениваемого, объявление о продаже которого размещено на сайте «Авито» по адресу https://www.avito.ru/mamonovo/zemelnye_uchastki/uchastok_394ga_promnaznacheniya_3519836049

Далее получившаяся сумма округлена до 20 070 000 руб. для удобства расчетов.

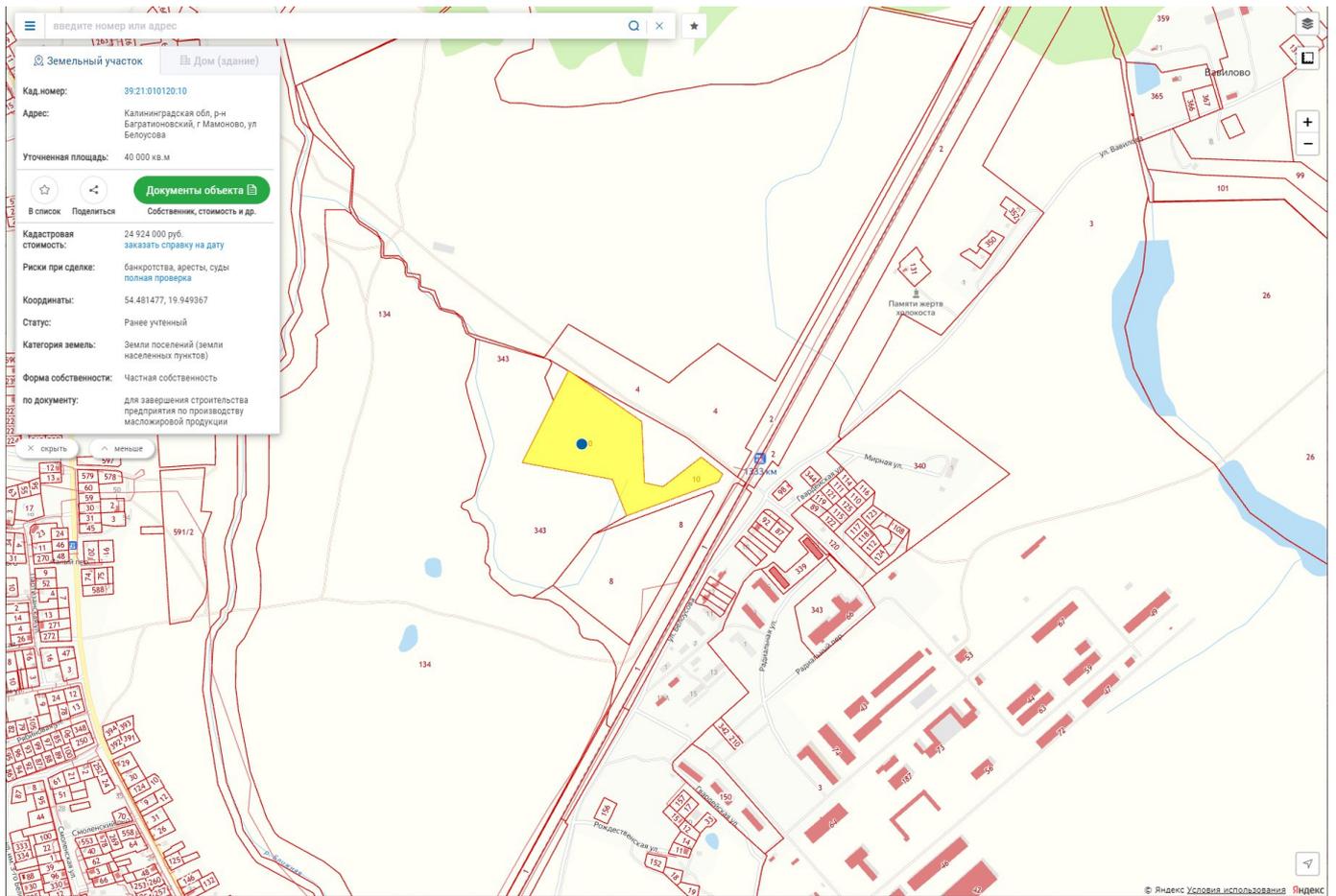
Приложения:

– Скриншоты, подтверждающие доводы финансового управляющего.

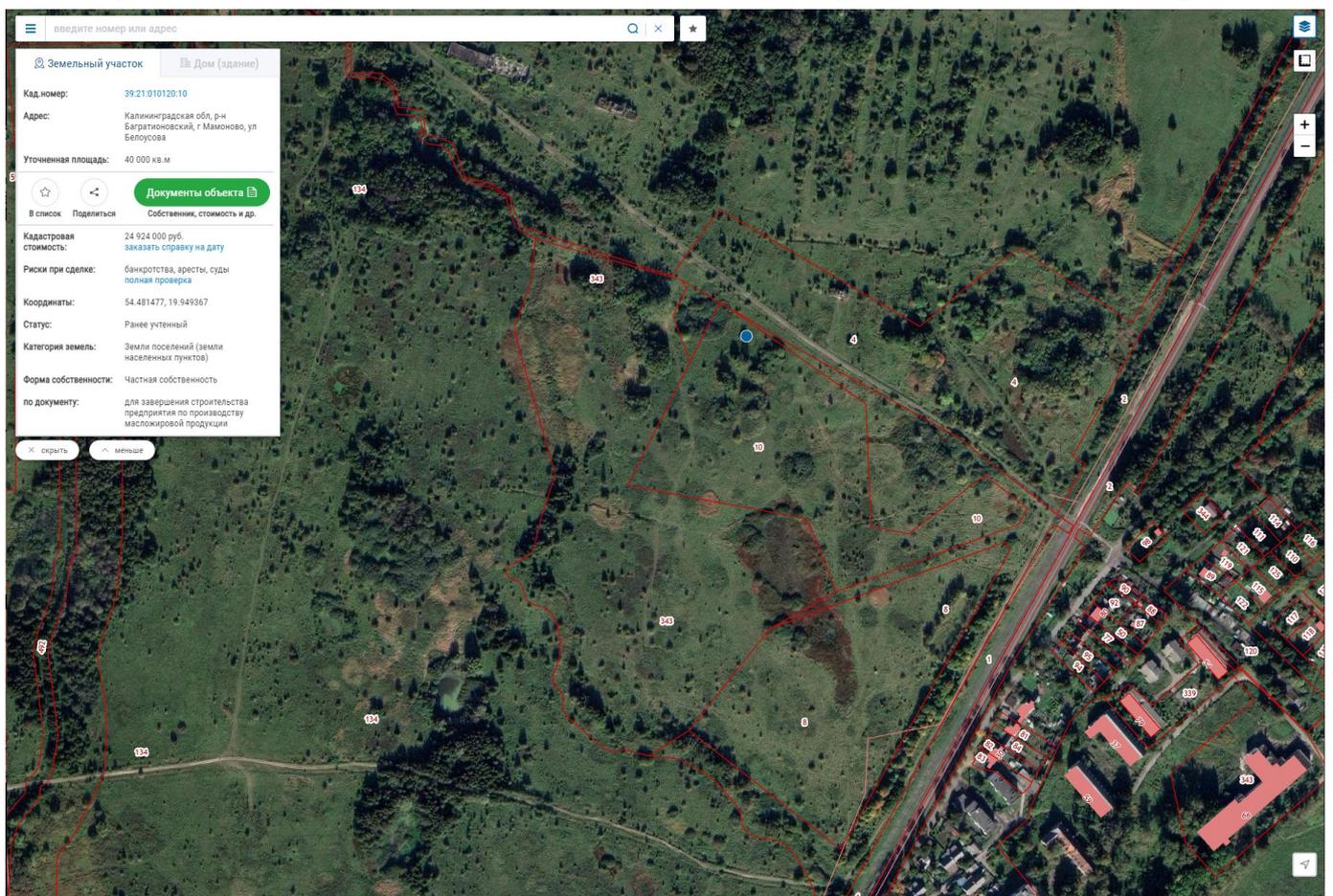
Финансовый управляющий Бровка А.П.



К.Р. Мосина



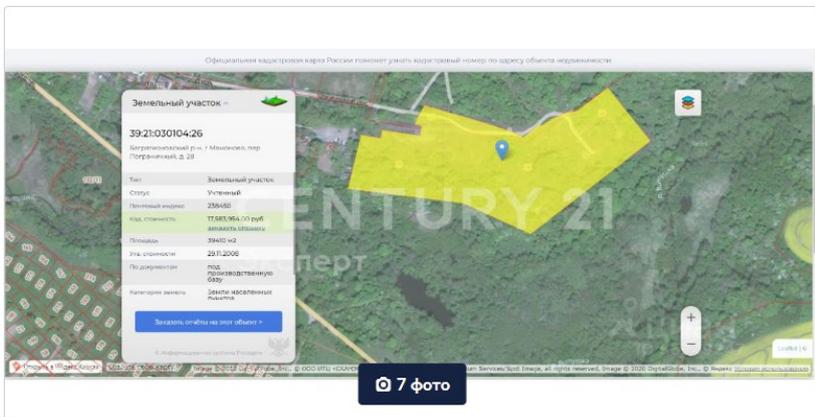
Скриншот 1. Местоположение оцениваемого земельного участка на кадастровой карте.



Скриншот 2. Спутниковый снимок оцениваемого земельного участка.

Коммерческая земля, 394,1 сот.

Калининградская область, Мамоново, Пограничный пер., 28 На карте



Площадь участка
394,1 сот.



Категория
**Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельхоз.
назначения**

Арт. 38944304 Продается земельный участок промышленного назначения площадью 39410 м2

Категория земель - земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования - под производственную базу.

Адрес нахождения участка: г.Мамоново, пер. Пограничный д-28, стр.1.

На участке находится одноэтажное нежилое здание кадастровый номер 39:21:030104::49 площадью 446,5 м2.

Арт. 30775192

Скриншот 3. Объявление о продаже схожего земельного участка на сайте «Циан».

22 000 000 ₪



[Следить за изменением цены](#)

Цена за сотку 55 824 ₪

Налог УСН

[Показать телефон](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Century21 Expert



Участок 3,94 га (промназначения)

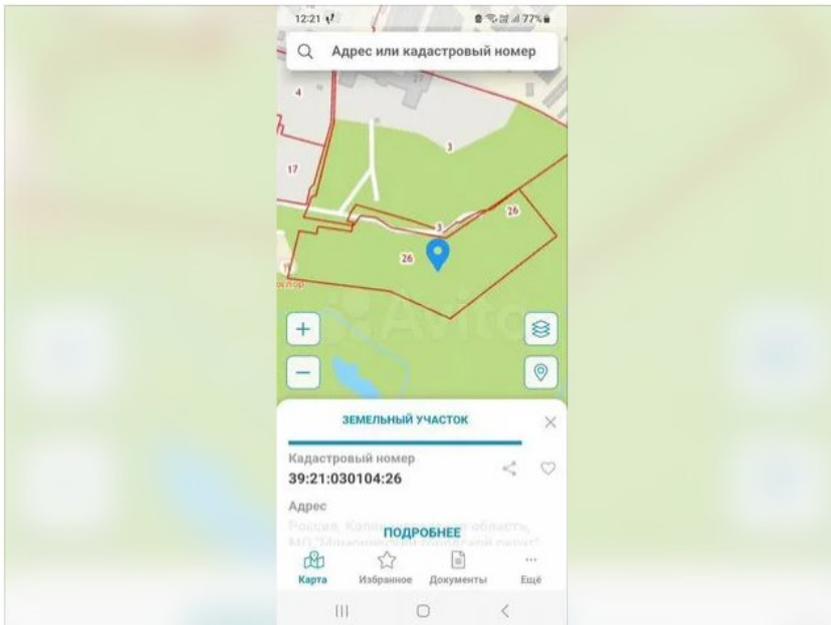
13 000 000 ₽

32 995 ₽ за сотку

В избранном

Сравнить

Добавить заметку



Позвонить через Авито
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Артур

Частное лицо
На Авито с февраля 2022



Подписаться на продавца

Об участке

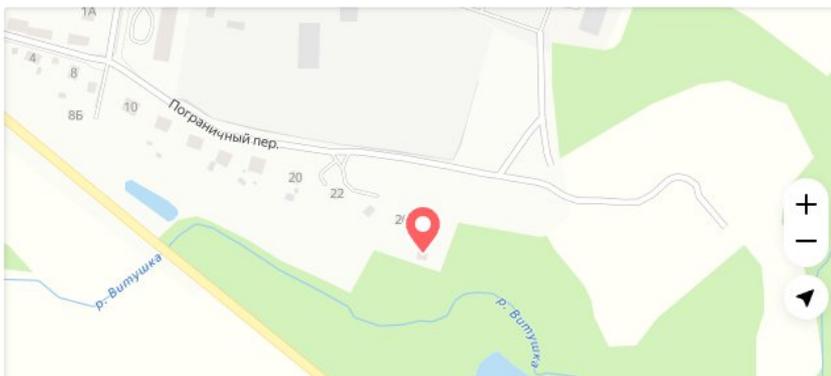
Площадь: 394 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Калининградская обл., Мамоновский г.о., Мамоново,
Пограничный пер., 28

Скрыть карту ^



Скриншот 4. Объявление о продаже схожего земельного участка на сайте «Авито».

▼ Сведения об объекте недвижимости из отчёта

Кадастровый номер:	39:21:010120:228
Вид:	Объект незавершенного строительства
Назначение:	нежилое
Местоположение:	Калининградская область, г Мамоново, ул Белоусова
Дополнительные сведения:	Калининградская область, г Мамоново, ул Белоусова
Сведения об объекте недвижимости в режиме online:	Посмотреть

Сведения о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость:	285 254,20 руб.
Дата определения стоимости: ⓘ	01.01.2023
Наименование оценочной группы: ⓘ	Незавершенное строительство\Группа 07. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений\0733 Объекты незавершенного строительства\0733:01 Объекты незавершенного строительства (с полн. хар-ми)
Способ определения стоимости: ⓘ	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)

Скриншот 5. Кадастровая стоимость оцениваемого здания.

▼ Сведения об объекте недвижимости из отчёта

Кадастровый номер:	39:21:010120:10
Вид:	Земельный участок
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для завершения строительства предприятия по производству масложировой продукции
Площадь:	40 000 кв.м
Местоположение:	Калининградская область, р-н Багратионовский, г Мамоново, ул Белоусова
Дополнительные сведения:	Калининградская обл, р-н Багратионовский, г Мамоново, ул Белоусова
Сведения об объекте недвижимости в режиме online:	Посмотреть

Сведения о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость:	24 924 000,00 руб.
Дата определения стоимости: ⓘ	01.01.2022
Наименование оценочной группы: ⓘ	06. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"\6.3. Производство, склады, логистические центры, коммунальное назначение и т.п.\6.3.1. Производство, склады, логистические центры, коммунальное назначение и т.п. (с полн. хар-ми)\6.3.1.3. Производство, склады, логистические центры, коммунальное назначение и т.п. (с полн. хар-ми) в остальной части области
Способ определения стоимости: ⓘ	Метод типового (эталонного) объекта недвижимости

Скриншот 6. Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка.