

Отчет финансового управляющего об оценке рыночной стоимости имущества

09.04.2026

г. Калининград

Чернолуцкий Станислав Игоревич

(Ф. И. О. арбитражного управляющего)

Леонгардт Александр Юрьевич, дата рождения: 10.09.1975, место рождения: гор. Текели Талды-Курганская область, СНИЛС 046-915-116 63, ИНН 390201806212

(полное и сокращенное наименование организации-должника с указанием ее организационно-правовой формы, ИНН и кода ОКВЭД или фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя с указанием документа о государственной регистрации)

отсутствует особая категория

(категория должника)

Калининградская область, г. Калининград, ул. Березовая, д. 10

(адрес должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Калининградской области
Номер дела	A21-4199/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	28.05.2025 года
Дата назначения арбитражного управляющего	28.05.2025 года

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	АССОЦИАЦИЯ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА» (ПАУ ЦФО)
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 002, дата регистрации: 20.12.2002 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховой дом «БСД» (ИНН: 7734249643)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор № 10014/700/24 от 04.07.2024, заключен на срок с 11.07.2024 по 10.07.2025
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	ООО «Страховой дом «БСД» (ИНН: 7734249643)

Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	Договор № 16825/700/25 от 26.06.2025, действителен с 11.07.2025 г. по 10.07.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	236039, г. Калининград, А/Я 1234

Нормативные акты, которыми руководствуется арбитражный управляющий при производстве настоящей оценки

1. Пункт 2 статьи 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».
2. Федеральный закон об оценке и оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200.

Имущество подлежащее оценке

Категория земли	Земельные объекты (участки)
Адрес места нахождения объекта	238546, Россия, Калининградская обл., Зеленоградский р-н, п. Холмогоровка, ул. 43 Гвардейской Армии
Площадь (м2)	469
Размер доли в праве	0,2
Кадастровый номер объекта	39:05:060701:351
Кадастровая стоимость	199850,28
Дата регистрации владения	29.06.2010 г.
Дата прекращения владения	-

Состояние

Земельный участок находится в хорошем состоянии по адресу: 238546, Россия, Калининградская обл., Зеленоградский р-н, п. Холмогоровка, ул. 43 Гвардейской Армии. На участке в данный момент ничего не растет, построек также не имеется. Участок в нормальном состоянии.

Метод оценки

1. Финансовый управляющий не является специалистом и не обладает необходимыми навыками для оценки земельного участка. Между тем, независимо от квалификации, законодатель возлагает на финансового управляющего обязанность по оценке имущества должника-физического лица.

2. В виду чего, оценка носит вероятностный характер, а стоимость, определенная финансовым управляющим, может отличаться от рыночной стоимости. Также управляющим не применяются какие-либо коэффициенты, для корректировки определенной стоимости.

3. Между тем, финансовый управляющий пытается определить наиболее близкую к рыночной стоимости цену земельного участка, исходя из текущих предложений на рынке.

4. Для указанных целей, финансовый управляющий применяет сравнительный подход, определяя среднюю цену для аналогов (цена предложений).

5. Информация об аналогах (предложениях) получена из открытых и общедоступных источников, а именно с информационного ресурса «Авито», по следующим ссылкам:

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot.izhs_7551642694?context=H4sIAAAAAAAAAwEAO D_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA;

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_4468154834?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_4468154834?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA;)

;

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot.izhs_7656589603?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot.izhs_7656589603?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA;)

;

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_7925296241?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_7925296241?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA;)

;

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_7882410086?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_7882410086?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA;)

;

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_7921319217?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs_7921319217?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqN094Tk9EakN0cHkyYnIzIjt9rX8AgT8AAAA;)

;

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot.izhs_3465912271?context=H4sIAAAAAAAAAwE A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5aFF4UUlrSnk4ZUR2eTJPIjt90ii0dz8AAAA;

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot.izhs_4806185037?context=H4sIAAAAAAAAAwE AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5aFF4UUlrSnk4ZUR2eTJPIjt90ii0dz8AAAA.

Расчет стоимости предмета оценки

Для целей определения рыночной стоимости управляющим выбраны следующие предложения:

№№	Площадь участка, категория земли, адрес:	Предложенная цена за 100 кв. м. руб.:
1	Участок 8 соток (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ	280 000
2	Участок 12 сот. (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка, ул. Венская	500 000
3	Участок 9,2 сот. (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка, ул. Воздушная, 11	386 000
4	Участок 10 сот. (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка	70 000
5	Участок 12 сот. (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка	242 000
6	Участок 6 сот. (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка, Парк усадьбы Фухсберг	142 000
7	Участок 8,2 сот. (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка, коттеджный пос. Лисья горка, ул. Солнечная	183 000
8	Участок 10,3 сот. (ИЖС), Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка, ул. Сиреневая	505 000

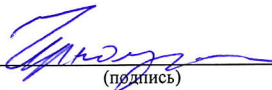
Рыночная стоимость одной сотки определяется путем определения средней цены предложения на рынке, исходя из вышеуказанных предложений и составляет 288 500 рублей $((280\ 000 + 500\ 000 + 386\ 000 + 70\ 000 + 242\ 000 + 142\ 000 + 183\ 000 + 505\ 000) / 8)$.

Рыночная стоимость полного участка определяется следующим образом:
 $288\ 000 * 4,69 = 1\ 350\ 720$ рублей.

Рыночная стоимость 0,2 доли участка составляет 270 144 рублей $(1\ 350\ 720 * 0,2)$.

Таким образом, финансовым управляющим была определена среднерыночная цена в размере 270 144 рубля.

Финансовый управляющий


(подпись) /С.И. Чернолуцкий/

09.04.2026 г.

