

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 05.06.2023 по делу № А14-1331/2023 Жинкина Тамара Федоровна (Тютюнникова Тамара Федоровна) (12.10.1949г.р., место рожд: гор. Лиски Воронежской обл., адрес рег: 397903, Воронежская обл, Лискинский р-н, Лиски г, 40 лет Октября ул, дом № 33, квартира 112, СНИЛС03941807061, ИНН 365202809576) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Черных Анастасия Владимировна (ИНН 741855182997, СНИЛС 14584372787, рег.номер 21402) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, Москва г, Тверская-Ямская 4-Я ул, дом № 2/11, строение 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	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 28,8 кв.м, кадастровый номер здания: 36:14:0810503:1522, площадь участка: 473 кв.м, кадастровый номер участка: 36:14:0810503:902, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для садоводства, адрес: Воронежская обл., Лискинский р-н, СТ "Ветерок", ул. 3 квартал, 16 линия, д. 40	117 563,90

Оценка стоимости объекта (Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 28,8 кв.м, кадастровый номер здания: 36:14:0810503:1522, площадь участка: 473 кв.м, кадастровый номер участка: 36:14:0810503:902, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для садоводства, адрес: Воронежская обл., Лискинский р-н, СТ "Ветерок", ул. 3 квартал, 16 линия, д. 40) 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 – 117 563,90 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Жинкиной Тамары Федоровны**



**Черных Анастасия
Владимировна**

Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	назначение здания: жилое, площадь здания: 28,8 кв.м, кадастровый номер здания: 36:14:0810503:1522, площадь участка: 473 кв.м, кадастровый номер участка: 36:14:0810503:902, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для садоводства, адрес: Воронежская обл., Лискинский р-н, СТ "Ветерок", ул. 3 квартал, 16 линия, д. 40.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 25.06.2024 г.	25.06.2024 г.	25.06.2024 г.	25.06.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://voronezh.cian.ru/sale/su-burban/275616071/	https://www.avito.ru/liski/doma_dachi_kottedzhi/dacha_39_m_na_uchastke_6_sot._2838831350	https://www.avito.ru/liski/doma_dachi_kottedzhi/dacha_50_m_na_uchastke_6_sot._4172406064
Цена предложения, руб.:		600 000,00	249 999,00	350 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	28,8	69	39	50
Параметр: площадь участка	473	1037	600	600
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование участка	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Параметр: адрес	Воронежская обл., Лискинский р-н, СТ "Ветерок", 3 квартал, 16 линия, д.40	Воронежская обл., р-н Лискинский, СТ "Ветерок", 3 квартал, 4 линия	Воронежская обл., Лискинский р-н, СТ "Ветерок", 15 линия, д.15	Воронежская обл., Лискинский р-н, СТ "Ветерок", 15 линия, д.35
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		20,90	20,90	20,90
Цена после уторговывания, руб.:		474 600,00	197 749,21	276 850,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	28,8	69	39	50
Цена за удельную единицу, руб.:		6 878,26	5 070,49	5 537,00
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания		9,00	0,00	0,00
Параметр: правовой статус	земельный участок в собственности, строение не оформлено	собственность	собственность	собственность
корректировка на правовой статус		-7,00	-7,00	-7,00
Параметр: физ.состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
корректировка на физ.состояние здания		-26,00	0,00	-26,00
Параметр: материал стен здания	кирпичные	кирпичные	шлакоблок+кирпич	кирпичные
корректировка на материал стен здания		0,00	9,00	0,00
Параметр: этажность здания	1 этаж	2 этажа	2 этажа	2 этажа
корректировка на этажность здания		-2,00	-2,00	-2,00
Параметр: отопление	отсутствует	имеется печное	отсутствует	отсутствует
корректировка на отопление		-9,00	0,00	0,00
Параметр: наличие хоз. построек	отсутствуют	имеются	отсутствуют	отсутствуют
корректировка на наличие хоз. построек		-13,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		-48,00	0,00	-35,00

Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	3 576,70	5 070,49	3 599,05
	Средняя стоимость удельной единицы, руб.:		4 082,08
	Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:		117 563,90
	Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости:		0,28
	Стоимость земельного участка, руб.:		32 917,89
	Стоимость здания, руб.:		84 646,01

** Стоимость будет действительна, лишь при реализации земельного участка со строениями, как единого неделимого объекта недвижимости, так как в соответствии со ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.*



Фото №1. Общий вид дома на участке



Фото №2. Общий вид дома на участке



Фото №3. Общий вид участка



Фото №4. Общий вид участка

Приложения к решению об оценке.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.06.2024г.	Кадастровый номер: 36:14:0810503:902	Номер кадастрового квартала: 36:14:0810503	Дата присвоения кадастрового номера: 08.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Адрес:	данные отсутствуют	
Площадь, м2:	Кадастровая стоимость, руб:	Воронежская область, Лискинский район, садоводческое товарищество "Ветерок", улица 3 квартал, 16 линия, уч. 40	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Категория земель:	473 +/- 15	
Виды разрешенного использования:	Статус записи об объекте недвижимости:	17576,68	
Особые отметки:	Подучетель выписки:	36:14:0810503:1522	
Земли сельскохозяйственного назначения		Земли сельскохозяйственного назначения	
владение садоводства		владение садоводства	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	
Киреев Роман Владиславович (представитель правообладателя),		Киреев Роман Владиславович (представитель правообладателя),	
Правообладатель: от имени заявителя Жинкиной Тамары Федоровны		Правообладатель: от имени заявителя Жинкиной Тамары Федоровны	

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Инициалы, фамилия	КРОМВЕЦ М В

Сертификат: 00B8056A7401C338D2B3576AC8C8425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ
Документ получен по электронной канале связи с использованием электронной цифровой подписи
14.06.2024
СМЭТ-Мед
г. Воронеж, проспект Революции, 336
КРОМВЕЦ М В
14.06.2024

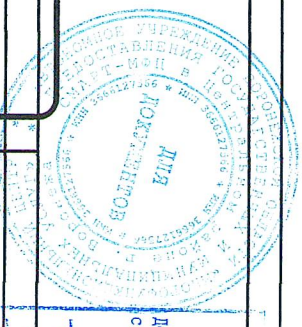
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
04.06.2024г.	
Кадастровый номер:	36:14:0810503:902

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Жинкина Тамара Федоровна, 12.10.1949, гор. Лиски Воронежской обл., Российская Федерация, СНИЛС 039-418-070 61 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 20 09 №171653, выдан 23.10.2009, Отделом УФМС России по Воронежской области в Лискинском районе обл. Воронежская, р-н. Лискинский, г. Лиски, ул. 40 лет Октября, д. 33, кв. 112
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36:14:0810503:902-36/080/2024-5 04.06.2024 13:39:29
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 6, выдан 10.03.2021 Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка №6 от 10.03.2021, выдан 12.03.2021 Решение Арбитражного суда Воронежской области, по делу № А14-1331/2023, выдан 05.06.2023 Определение Арбитражного суда Воронежской области, по делу № А14-1331/2023, выдан 21.03.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	14.06.2024 Инициалы, фамилия
--	---------------------------------

Сертификат: 00BВ056B7401СВ3ABDV5376АКСДС8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Секрет-Юрл
 в Центральном районе г. Воронежа
 пр. проспект Революции, 33б
 Документ получен по электронным каналам связи
 с использованием электронной цифровой подписи
КРОТОВЕЦ М В
 (подпись) (инициалы, фамилия)
 (4-й этаж)

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

04.06.2024г.

Кадастровый номер:

36:14:0810503:902

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Полное наименование Должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Инициалы, фамилия



Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D233576АСДСК425108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

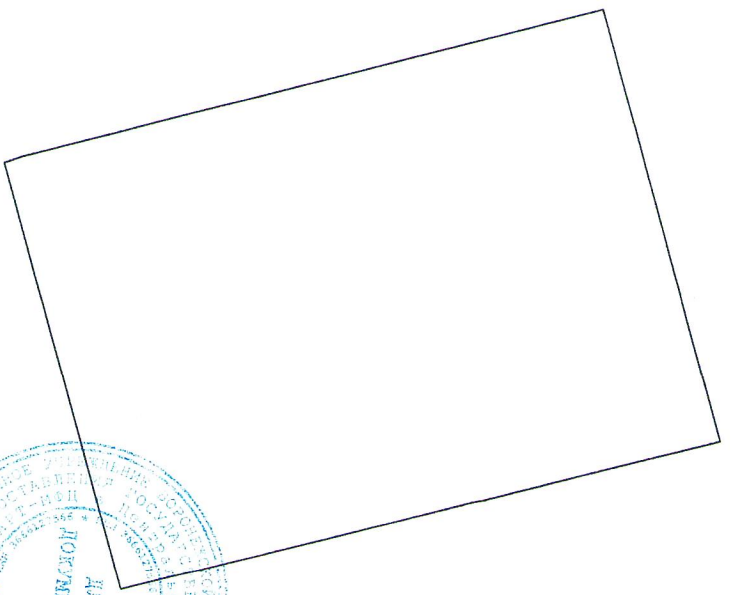
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



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
04.06.2024г.			
Кадастровый номер:		36:14:0810503:902	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

СМЛГ-ЮИ
г. Воронеж,
проспект Революции, 336

Документ получен по электронным каналам связи
используя механизм электронной цифровой подписи

КРОДИЦ М В (г.к.о. с/инженер)

14.06.2024 (дата)

(подпись)

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------	-------------------

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BВ0506B7401CE38D2B3576ACD5C8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Декларация: с 27.06.2023 по 19.09.2024

[Только на Циан](#)

Продается 2-этажный дом, 69 м²

Воронежская область, Лискинский район, Ветерок садовое товарищество, 4-я линия



	Общая площадь 69 м²		Участок 10,37 сот.		Материал дома Кирпичный
	Этажей в доме 2		Год постройки 1989		

Дачное товарищество „ Ветерок“, г. Лиски Воронежской области. Приватизированные два смежных участка на одной улице. Земля снабжена постройками: двухэтажный дом- первый этаж - веранда и просторная гостевая с печкой и камином, второй этаж - спальня на четыре спальных места и мансандра; 2 ёмкости для воды, туалет и душ из кирпича, сарайчик, контейнер для инвентаря, теплица, бассейн 2,5/1,5/3. Участок находится недалеко от водонапорной башни с питьевой водой, шоссе и магазинов.

О доме

Площадь	69 м²
Материал дома	Кирпичный
Количество этажей	2
Количество спален	4
Год постройки	1989

Об участке

Площадь	10,37 сот.
Статус	Индивидуальное участка жилищное строительство

600 000 ₽[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 8 696 ₽/м²

+7 906 581-10-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Коммуникации и удобства

Санузел	На улице
Водоснабжение	Есть
Отопление	Печь
Электричество	Есть
Газ	Нет
Дополнительно	Бассейн

Информация из Росреестра

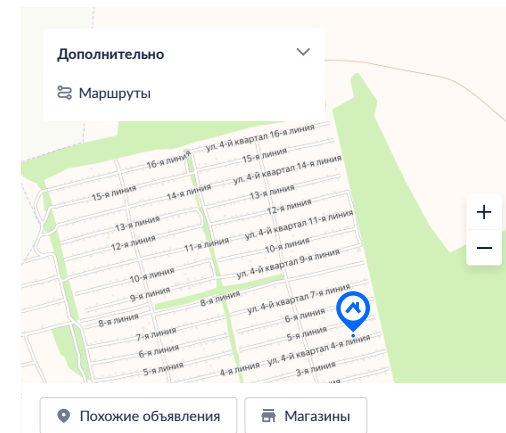
Данные получены 5 февраля 2023 года

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Обременение	Нет сведений

[Читать дальше](#)

Расположение



Дача 39 м² на участке 6 сот.

249 999 ₺ ▾

6 410 ₺ за м²

8 958 791-42-01

Моя Стрижка

4,8 ★★★★★ 19 отзывов

Агентство

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены



О даче

Количество комнат: 2

Площадь дома: 39 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: кирпич

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазин

Расположение

Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение
Лиски, Лиски, Центральная пл.[Показать карту](#) ▾

Описание

Продам двухэтажную дачу в СНТ "Ветерок" 15 линия, левая сторона, второй поворот если ехать с города. Дом сделан капитально из шлакобетонных блоков. Можно сделать отопление и жить (самый большой дом на линии). Продаем как есть, нужно немного её преобразить т.к. мы переехали в другой город и некогда ей заниматься. Не были там давно, лет 5 точно. Приватизирована, все документы на руках, если есть долги погашу при оформлении. Дача капитальная, если приложить немного рук, будет намного лучше других, можете съездить посмотреть, 15 линия, 15 дом. Цена одна из первых на дачи!!! Прошу звонить только заинтересованным пожалуйста, в рассрочку не продаётся!!!

№ 2838831350 · 22 июня в 19:02 · 3870 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)[Сообщения](#)

Дача 50 м² на участке 6 сот.

350 000 ₹ ▾

7 000 ₹ за м²

8 901 146-69-22

Ирина

Агентство

На Авито с апреля 2012

Завершено 5 объявлений

И



О даче

Количество комнат: 3

Площадь дома: 50 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Год постройки: 1990

Материал стен: кирпич

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Водоснабжение: нет

Газ: нет

Канализация: нет

Транспортная доступность: остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазин

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Воронежская обл., Лискинский р-н, Краснознаменское
сельское поселение, садоводческое товарищество Ветерок,
15-я линия, 35

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продам дачу в СНТ "Ветерок", 15 линия, дом 15, тихое место, лес и озеро рядом, есть магазины недалеко, участок ухожен, есть плодовые деревья и кустарники, дом предназначен для летнего проживания

№ 4172406064 · 10 июня в 16:59 · 2985 просмотров (+13 сегодня)

[Пожаловаться](#)[Сообщения](#)