

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Брянской области от 22.04.2024 по делу № А09-1622/2024 Денисенко Татьяна Владимировна (Воробьева Татьяна Владимировна) (21.02.1983г.р., место рожд: гор. Унеча Брянской обл., адрес рег: 243302, Брянская обл, Унечский р-н, Унеча г, Ермакова ул, дом № 18, СНИЛС12298304355, ИНН 325300014822) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - 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	1/4 доля в праве на жилое здание, площадь: 79,4м <sup>2</sup> , кадастровый номер: 32:27:0430462:73 и 1/4 доля в праве на земельный участок, площадь: 723м <sup>2</sup> , категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер: 32:27:0430462:62, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Брянская область, Унечский муниципальный район, Унечское городское поселение, город Унеча, улица Некрасова, дом 39	411 000 ,00

Оценка стоимости 1/4 доля в праве на жилое здание, площадь: 79,4м<sup>2</sup>, кадастровый номер: 32:27:0430462:73 и 1/4 доля в праве на земельный участок, площадь: 723м<sup>2</sup>, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, кадастровый номер: 32:27:0430462:62, адрес (местонахождение): Российская Федерация, Брянская область, Унечский муниципальный район, Унечское городское поселение, город Унеча, улица Некрасова, дом 39 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 – 411 000 ,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Денисенко Татьяна Владимировны**

**Кудашева Елизавета Владимировна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			<a href="https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_603896494">https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_603896494</a>	<a href="https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3085706">https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3085706</a>	<a href="https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_sot_izhs_3483351143">https://www.avito.ru/unecha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_sot_izhs_3483351143</a>
Цена продажи	руб.		400 000	450 000	550 000
Размер участка	кв. м.	723,00	1 200	1 300	1 570
Стоимость за сотку			333	346	350
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		300,0	311,5	315,3
Условия рынка (время предложения)		Май 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		300,0	311,5	315,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		300,0	311,5	315,3
Местоположение		Брянская область, р-н Унечский, г Унеча, ул Некрасова, д 39	Брянская обл., Унечский р-н, Унеча, Кольцевая ул.	Брянская обл., Унечский р-н, Унеча, 3-й Комсомольский пер.	Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение, Унеча, мкр-н Белец
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		300,0	311,5	315,3

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Площадь участка</i>	кв. м.	723,00	1 200	1 300	1 570
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		300,0	311,5	315,3
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для объектов жилой застройки			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м <sup>2</sup>		300,0	311,5	315,3
<b>Выводы:</b>					
Стоимость объекта	руб./м <sup>2</sup>	<b>308,9</b>			
Стоимость объекта	руб.	<b>223 000</b>			
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	<b>56 000</b>			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_847_m_na_uchastke_13_sot_3605024123">https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_847_m_na_uchastke_13_sot_3605024123</a>	<a href="https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_7_sot_2215905326">https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_7_sot_2215905326</a>	<a href="https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_645_m_na_uchastke_6_sot_3057346442">https://www.avito.ru/unecha/doma_dachi_kottedzhi/dom_645_m_na_uchastke_6_sot_3057346442</a>
Стоимость (предложения) продажи		1 990 000	1 700 000	1 700 000
Стоимость 1м <sup>2</sup>		23 495	21 250	26 357
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		1 791 000	1 530 000	1 530 000
Земельный участок, кв. м.	723,0	1 300	700	600
Корректировка на площадь з.у., руб.		-401 624	-216 259	-185 365
Скорректированная стоимость, руб.		1 389 376	1 313 741	1 344 635
Стоимость 1м <sup>2</sup>		16 403	16 422	20 847
Адрес	Брянская область, р-н Унечский, г Унеча, ул Некрасова, д 39	Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение, Унеча, ул. Ермакова	Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение, Унеча, пер. Мира, 8А	Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение, Унеча, Локомотивная ул., 3
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Май 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	79,4	84,7	80,0	64,5
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Смешанные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Степень готовности, %</i>	100	100	100	100
<i>Корректировка на процент готовности, %</i>		0,00	0,00	0,00
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %</i>		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м <sup>2</sup> руб.		16 403	16 422	20 847
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м <sup>2</sup> руб.	17 891			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	<b>1 421 000,00</b>			

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	<b>223 000</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	<b>1 644 000</b>			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	<b>355 000,00</b>			
Рыночная стоимость 1/4 доли земельного участка, руб.	<b>56 000</b>			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	<b>411 000</b>			

Правоустанавливающие документы

01.02.2024, 12:34

Личный кабинет налогоплательщика — физического лица



Личный  
Кабинет  
Налогоплательщика



Имущество

Все виды имущества ▼      Снятое с учета и действующее ▼

<p> <b>Жилые дома</b></p> <p>243302, РОССИЯ, Брянская обл., г Унеча, ул Ермакова, 18, , Площадь (кв.м.): 58.20 Доля владения: 1/1 Дата возникновения права: 08-04-2014</p>	<p> <b>Жилые дома</b></p> <p>243302, Россия, Брянская обл., г Унеча, ул Некрасова, 39, , Площадь (кв.м.): 79.40 Доля владения: 1/4 Дата возникновения права: 26-07-2023</p>
<p> <b>Земельный участок</b></p> <p>243302, РОССИЯ, Брянская обл., г Унеча, ул Ермакова, 18, , Площадь (кв.м.): 949.00 Доля владения: 1/1 Дата возникновения права: 08-04-2014</p>	<p> <b>Земельный участок</b></p> <p>243302, РОССИЯ, Брянская обл., г Унеча, ул Некрасова, 39, , Площадь (кв.м.): 723.00 Доля владения: 1/4 Дата возникновения права: 26-07-2023</p>

Подать обращения

- [Объект отсутствует в личном кабинете](#)
- [Объект мне не принадлежит](#)
- [Оформить льготу](#)
- [Уведомить о льготном объекте](#)

<https://kfc.rutog.ru/individual/property/objects>

1/2

Снимки предложений аналогов

avito.ru/unecha/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_izhs\_603896494

**Avito** [Все категории](#) Поиск по объявлениям

Главное > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

### Участок 12 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

**400 000 Р**  
33 333 Р за сотку

8 904 562-46-75

**Рейтинг**  
Частное лицо  
На Avito с июля 2015

[Подписаться на продажи](#)



**Об участке**  
Площадь - 12 сот.

**Расположение**  
Брянская обл., Унечский р-н, Унеча, Кольцовая ул. [Показать карту](#)

**Описание**  
Продается земельный участок под застройку по адресу ул.Кольцовая 25. Гка рядом. Без торга.

№ 603896494 · 10 апреля в 22:05 · 1201 просмотр (10 слайдов) [Посмотреть](#)



🔍 Поиск объявлений

🔍 Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > (Брянская) ИЖС

## Участок 13 сот. (ИЖС)

📌 Добавить в избранное   📊 Сравнить   📄 Добавить записку

**450 000 Р**

84 515 Р за сотку



2017-04-07 10:45

8 938 083-64-80

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

на Avito с октября 2012

Документы проверены

Оценка: 10 из 100

54 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 13 сот.

### Расположение

Брянская обл., Унечский р-н, Унеча, 3-й Комсомольский пер. [Показать карту](#)

### Описание

Участок Белоз (рекаощип) в районе коттеджа "лун"

13 соток вода газ, канализация,

гараж, подвал, бн,

Рядом остановка автобуса, спортплощадка, детский сад, школа.

ИП 533085706, введена в 18.08, 2197 кв.м. (1-0 объект)

Пожалуйста

## Участок 15,7 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



**550 000 Р**

35 052 Р за сотку  
В ипотеку от 14 899 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

[Еще продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Дина Сивцова](#)  
Частное лицо  
На Авто с августа 2020



[2 объявления пользователя](#)  
[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 15,7 сот.

### Расположение

Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение,  
Унеча, мкр-н Белец

[Показать карту\\*](#)

### Описание

Продается участок с озером, крайний у леса.  
Есть возможность расширяться.

№ 3483351143 - 2 мая в 12:33 - 1579 просмотров (+1 сигнал)

[Показать все](#)



### Дом 84,7 м<sup>2</sup> на участке 13 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить записку

1 990 000 Р ▾

21 405 Р за м<sup>2</sup>  
5 ипотеку от 20 539 Р в мес.  
[Посмотреть ипотеку](#)



8 915 801-03-75

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? | Фото участка? | Когда можно посмотреть?



**СотДиа**  
Агентство  
На Avito с ноября 2016  
Закреплено 0/4 объявления  
[Искать продавца](#)

4,6 (оценки пользователей)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алена

#### О доме

- Количество комнат: 3
- Площадь дома: 84,7 м<sup>2</sup>
- Площадь участка: 13 сот.
- Этажей в доме: 2
- Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Материал стен: кирпич
- Санузел в доме
- Ремонт: косметический
- Парковка: гараж

#### Расположение

Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение, Унеча, ул. Бржавая [Показать карту\\*](#)

**О доме**

Количество комнат: 3  
 Площадь дома: 84,7 м²  
 Площадь участка: 13 сот.  
 Этажей в доме: 2  
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич  
 Санузел: в доме  
 Ремонт: косметический  
 Парковка: гараж

**1 990 000 ₹** ▾

23 495 ₹ за м²  
 В ипотеку от 20 539 ₹мес.  
[Посмотреть оценки](#)



**Расположение**

Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение,  
 Унеча, ул. Ермакова

[Показать карту](#)

8 915 801-03-75

[Написать сообщение](#)

[✉ Онлайн](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Описание**

Ожидает свою дружную семью- просторный, добротный дом на ул. Ермакова, общей площадью 84,7 кв.м. Часть дома кирпичная, остальное брус- обложенный кирпичом. Присутствуют все условия для Вашей комфортной жизни: газовое отопление, водопровод, душевая кабина, туалет. Газовая колонка и газовый котёл в отличном состоянии. Практически везде натяжные потолки. В комнатах полы деревянные. Так же имеется 13 соток земли, гараж, пособное помещения, функционирующая баня. До главной дороги, магазина и автобусной остановки добираться недалеко- 7-10 мин.ешком.

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**СелоДя**

Агентство  
 На Авито с ноября 2016  
 Завершено 514 объявлений



[Реквизиты проверены](#)

43 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
 Алёна

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 990 000 ₹ ×	597 000 ₹ ×	20 лет ×

**Одна заявка в несколько банков**

Банк	Ставка	Первый взнос
Банк ВТБ	17,1% <del>17,4%</del>	20 539 ₹
Альфа-Банк	17,6%	21 060 ₹
АБ РОССИЯ	19,9%	23 555 ₹

[Перейти к анкете](#)

Перейти к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3605024123 · 27 апреля в 08:32 · 1306 просмотров (+1 сегодня)

[Пожалуйста](#)

**Похожие объявления** ▾

### Дом 80 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранное Создать Добавить заметку



1 700 000 Р

21 250 Р за м²  
В ипотеку от 17 545 Р/мес.  
[Посмотреть расчет](#)

8 906 505-45-38

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли ипотека?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо  
Не валид с июля 2021

Подписаться на продавца

#### О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 80 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: центральное

Водоснабжение: центральное

Канализация: центральная

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

#### Расположение

Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение  
Унеча, пер. Мира, 6А

[Показать карту](#)

#### Описание

Срочно продается дом со всеми удобствами: центральная канализация, отопление, горячая и холодная вода. Зал, 2 спальни, ванная, туалет раздельно, кладовая, веранда, беседка из винограда, гараж, иблони, винный шкаф с перегородкой.

1 700 000 Р

21 250 Р за м²  
В ипотеку от 17 545 Р/мес.  
[Посмотреть расчет](#)

8 906 505-45-38

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли ипотека?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Частное лицо

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 700 000 Р	510 000 Р	20 лет

#### Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Банк ВТБ	17,1%	17 545 Р
Альфа-Банк	17,6%	17 991 Р
АБ РОССИИ	19,9%	20 123 Р

[Перейти к ипотеке](#)

Перейдите ипотеку, выставляемую с условиями и ценой, которые подходят вам.

№ 2215905326 - 30 апреля в 15:15 - 1428 просмотров (14 секунды)

[Пожаловаться](#)

### Дом 64,5 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеозвонку

1 700 000 Р

26 357 Р/м²  
В ипотеку от 17 545 Р/мес.  
[Посмотреть онлайн](#)

8 988 390-89-73

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Был продавец? Торговать вместе?  
Когда можно посмотреть?

Гелина  
Частное лицо  
На Авито с марта 2025  
Подписаться на продавца

#### О доме

- Количество комнат: 4
- Площадь дома: 64,5 м²
- Площадь участка: 6 сот.
- Этажей в доме: 1
- Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Под застройку: 100%
- Материал стен: кирпич
- Терраса/балкон/лоджия: есть
- Санузел: в доме
- Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
- Ремонт: косметический
- Интернет и ТВ-телевидение

#### Расположение

Брянская обл., Унечский р-н, Унечское городское поселение  
Унеча, Локомотивная ул., 3 [Показать карту](#)

#### Описание

Кирпичный дом. Площадь дома указана без учёта веранд. Веранды жёстко отапливаемые. В доме газ, вода-скважина, канализация-септик. Имеются надворные постройки. В доме русская печь. Дом тёплый. Окна пластиковые.

1 700 000 Р

26 357 Р/м²  
В ипотеку от 17 545 Р/мес.  
[Посмотреть онлайн](#)

8 988 390-89-73

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Был продавец? Торговать вместе?  
Когда можно посмотреть?

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 1 700 000 Р  
Первый взнос: 350 000 Р  
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Банк ВТБ	17,1% (от 17,6%)	17 545 Р
Альфа-Банк	17,6%	17 991 Р
АВ-РОССИЯ	19,9%	20 125 Р

[Перейти к выбору](#) Перейдите к выбору в соответствии с условиями выбранного кредита

№ 3057346442 - 16 апреля в 15:29 - 6186 просмотров | 0 сигналов [Пневматический](#)

Фотографии













