

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 14.05.2024 по делу № А64-8029/2023 Косырихина Надежда Анатольевна (Суслина Надежда Анатольевна) (26.08.1965г.р., место рожд: с.Глуховка Гавриловского р-на Тамбовской обл. , адрес рег: 393182, Тамбовская обл, Гавриловский р-н, Пересыпкино 2-е с, Косыревка ул, дом № 25, СНИЛС07569579332, ИНН 680200152625) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - 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	Жилой дом, дача, кадастровый номер: 68:02:0701006:137, земельный участок , площадь: 3 500м ² , кадастровый номер: 68:02:0701006:70	665 000,00

Оценка стоимости Жилой дом, дача, кадастровый номер: 68:02:0701006:137, земельный участок , площадь: 3 500м², кадастровый номер: 68:02:0701006:70 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 – 665 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Косырихиной **Надежды**
Анатольевны

Мякишкова Юлия Николаевна

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/platonovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2236_339466	https://www.avito.ru/kirsanov/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_27802_62037	https://www.avito.ru/poim/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_2271_465890
Цена продажи	руб.		180 000	150 000	650 000
Размер участка	кв. м.	3 500,00	1 500	1 100	3 300
Стоимость за сотку			120	136	197
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	122,9	177,5
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 ²		108,1	122,9	177,5
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	122,9	177,5
Местоположение		Тамбовская область, Гавриловский район, с. Пересыпкино 2-е, ул. Костевка, д. 5	Тамбовская область, Рассказовский район, посёлок Зелёный, Парковая улица	Тамбовская обл., Кирсановский р-н, Уваровщинский сельсовет, пос. Прямыца, 2-я Полевая ул., 46	Тамбовская обл., Гавриловский р-н, с. Пересыпкино 1-е, ул. Гагарина
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	122,9	177,5

<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.	3 500,00	1 500	1 100	3 300
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		108,1	122,9	177,5
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для индивидуальной жилой застройки			
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		108,1	122,9	177,5
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	136,2			
Стоимость объекта	руб.	477 000			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kirsanov/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_40_sot_3962399963	https://www.avito.ru/poim/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_20_sot_3311563589	https://www.avito.ru/poim/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_10_sot_3978191640
Стоимость (предложения) продажи		1 000 000	650 000	750 000
Стоимость 1м ²		16 667	11 818	10 714
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		901 000	585 650	675 750
Земельный участок, кв. м.	3 500,0	4 000	2 000	1 000
Корректировка на площадь з.у., руб.		-544 604	-272 302	-136 151
Скорректированная стоимость, руб.		356 396	313 348	539 599
Стоимость 1м ²		5 940	5 697	7 709
Адрес	Тамбовская область, Гавриловский район, с. Пересыпкино 2-е, ул. Костевка, д. 5	Тамбовская обл., Гавриловский муниципальный округ, пос. Воля	Тамбовская обл., Гавриловский муниципальный округ, с. Пересыпкино 1-е, Красноармейская ул.	Тамбовская обл., Гавриловский муниципальный округ, с. Пересыпкино 1-е, Красноармейская ул., 106
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 ²	29,1	60,0	55,0	70,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
<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
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 ² руб.		5 940	5 697	7 709
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	6 449			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	188 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	477 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	665 000			

Правоустанавливающие документы

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА
И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

Село Гавриловка 2-я, Гавриловского района Тамбовской области.
Двадцать второго июня две тысячи восемнадцатого года.

Мы, нижеподписавшиеся: Паршков Сергей Маркович 30.11.1929 года рождения. Место рождения: с. 2 Пересыпкино Гавриловского района Тамбовской области, пол мужской, гражданство: Россия, паспорт гражданина РФ серия 68 02 № 563628 выдан Гавриловским РОВД Тамбовской области 28.05.2002 г. код подразделения: 682-002, адрес постоянного места жительства: Россия, Тамбовская область, Гавриловский район с. Пересыпкино 2-е, ул. Костевка, дом № 5, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ» и Косырихина Надежда Анатольевна 26.08.1965 г. рождения, место рождения: с. Глуховка Гавриловского р-на Тамбовской обл., пол женский, гражданство: Россия, паспорт гражданина РФ серия 68 10 № 615868 выдан ТП УФМС России по Тамбовской области в Гавриловском районе 21.10.2010 г. код подразделения: 680-010, зарегистрирована по адресу: Тамбовская область, Гавриловский район, с. Пересыпкино 2-е, ул. Косыревка, дом №25, именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «ПРОДАВЕЦ» обязуется передать в собственность, а «ПОКУПАТЕЛЬ» обязуется принять в собственность и оплатить, в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:

земельный участок площадью 3500 кв. м. /три тысячи пятьсот кв. м. /, расположенный по адресу: Тамбовская область, Гавриловский район, с. Пересыпкино 2-е, ул. Костевка, д. 5, имеющий кадастровый номер: 68:02:0701006:70 категория земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства.

И жилой дом, представляющий собой одноэтажное, деревянное, крытое железом строение, общей площадью 29,1 кв. м./ двадцать девять целых одна десятая кв. м. /, назначение: жилое, этажность:1, имеющий кадастровый: 68:02:0701006:137, расположенный по адресу: Тамбовская область, Гавриловский район, с. Пересыпкино 2-е, ул. Костевка, д.5.

2. Указанный жилой дом принадлежит «ПРОДАВЦУ» на праве собственности на основании выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок №269 от 15.03.2016г. Орган выдачи: Администрация Пересыпкинского сельсовета Гавриловского района Тамбовской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.06.2018 г. сделана запись регистрации № 68:02:0701006:137-68/010/2018-1.

3. Указанный земельный участок площадью 3500 кв. м. /три тысячи пятьсот кв. м. /, находится у «ПРОДАВЦА» на праве собственности на основании выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок №269 от 15.03.2016г. Орган выдачи: Администрация Пересыпкинского сельсовета Гавриловского района Тамбовской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.05.2017 г. сделана запись регистрации № 68:02:0701006:70-68/010/2017-1.

4. Общая сумма по сделке составляет 30000 (тридцать тысяч) рублей.
Отчуждаемый жилой дом продан по заявлению сторон за 25000 руб. (двадцать пять тысяч руб.).
Земельный участок площадью 3500 кв. м продан по заявлению сторон за 5000 руб. (пять тысяч руб.), которые были уплачены «Покупателем» «Продавцу» до подписания настоящего договора.

5. «Покупатель» удовлетворен качественным состоянием жилого дома и земельного участка, установленным путем внутреннего осмотра перед заключением данного договора и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов, о которых ему не сообщил «Продавец».

6. «Покупатель» приобретает право собственности на жилой дом и земельный участок после государственной регистрации перехода права.

7. В указанном жилом доме в настоящее время зарегистрирован : Паршков Сергей Маркович который обязуется выписаться 01.08.2018, что подтверждается выпиской из домовой книги, выданной УМВД по Тамбовской области в Гавриловском районе от 22.06.2018года.

8. До подписания настоящего договора жилой дом и земельный участок никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом /запрещением/ не состоят.

9. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных условиях.

10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации настоящего договора.

11. Настоящий договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке.

12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у «ПРОДАВЦА», второй – у «ПОКУПАТЕЛЯ», третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

Подпись:

«ПРОДАВЕЦ» Паршков Сергей Маркович

«ПОКУПАТЕЛЬ» Жо Софья Ивановна Надеждина Анастасья
Жостов

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Произведена государственная регистрация

Право собственности на жилой дом

Дата регистрации 02.07.2018

Номер регистрации 68.02.0701006.70-68/010/295/2018-2

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав  Мартемьянова Н.В.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Произведена государственная регистрация

Право собственности на земельный участок

Дата регистрации 02.07.2018

Номер регистрации 68.02.0701006.137-68/010/295/2018-2

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав  Мартемьянова Н.В.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



Протуменово, протуменово
и скреплено печатью

 (подпись)

МАРТЕМЬЯНОВА Н.В.

Снимки предложений аналогов

avito.ru/platonovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2236339466

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

Участок 15 сот. (ИЖС)

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



180 000 Р

12 000 Р за сотку

8 989 438-76-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Зарегистрирует

Еще продать?

Вопрос участку?

Когда можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
на Avito с сентября 2021



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Тамбовская область, Рассказовский район, посёлок Зелёный,
Парковая улица

[Показать карту*](#)

Описание

Продается земельный участок под ИЖС, 15 сот. по адресу: Тамбовская область, Рассказовский район, пос. Зелёный ул. Парковая, 20.
Подробности по телефону

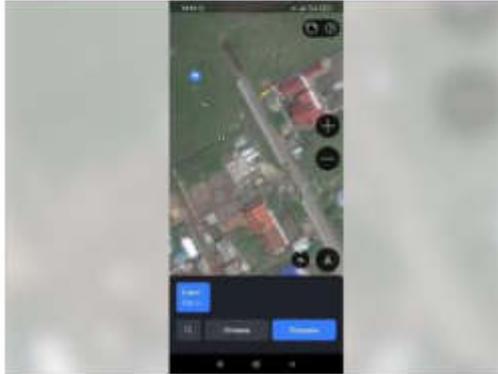
ИП 2256339466 - 24 июля 18:26 - 1022 просмотра (+0 рейтинг)

[Пожаловаться](#)

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

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладки



150 000 Р

15 658 ₽ за сотку

8 989 438-62-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АЛЕНА

Частное лицо

На Avito с февраля 2018

Документы проверены

Рейтинг: 100% (100)

10 отзывов покупателей

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Тамбовская обл., Кирсановский р-н, Узаровщинский сельсовет, пос. Премиды, 2-я Полевая ул., 45

Показать карту

Описание

Участок 11 соток, под ИЖС. 300 000 руб. Все коммуникации в доступности. Так как участок угловой, есть возможность сделать подезд как с лицевой стороны, так и со стороны двора на усмотрение. Торг уместен. Рассмотрим обмен на авто.

№ 2780262037 - 8 мая в 17:55: 657 просмотров | 10 человек

Помогите

Участок 33 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сохранить Добавить историю



650 000 Р

18 887 Р за сотку

8 ипотеку от 0% 16 819 ₽ в мес.
[Посмотреть оценки](#)



8 931 714-06-39

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы?

Про участок?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо
На Avito с марта 2021



Объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 33 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Тамбовская обл., Гавриловский р-н, с. Пересылково 1-е, ул. Гагарина

[Показать карту](#)

Описание

В экологически чистом месте продается земельный участок, расположенный по адресу: Тамбовская область, Гавриловский район, село Первое Пересылково, улица Гагарина, дом 22, площадью 3 300 (три тысячи триста) кв.м. Участок готов к постройке дома. Участок очень хорошо расположен. Есть сад с яблонями и огород. Поблизости нет никаких вредных заводов и производства, расстояние от областных центров (Пенза и Тамбов) 150 километров. Ходят рейсовые автобусы Пенза - Тамбов, Пенза - Липецк. Участок в центре села (через дом от сельского совета), дорога асфальтированная. В селе есть магазин, школа, больница. На участке остаются старые сараи (состояние сараев плохое).

№ 2271465890, 16 мая 16:57, 852 просмотра (12 секунд)

[Позвоните](#)

Дом 60 м² на участке 40 сот.

Добавить избранное Соплатить Добавить заветку



1 000 050 Р

16 888 Р за м²
В ипотеку от 10 983 41 руб.
[Посчитать ипотеку](#)



8 987 816-69-53

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть ипотека? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Константин
Частное лицо
На Avito с февраля 2024



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 40 сот.
Этажей в доме: 1
Доп. объекты: Баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: Брус
Ремонт: косметический
Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Тамбовская обл., Гавриловский муниципальный округ, пос. Волж. [Показать карту](#)

Описание

Имеются надворные постройки

№ 3962399963: вчера в 09:04 - 443 просмотров (17 сообщений)

Показать фото

Дом 55 м² на участке 20 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



650 000 Р

11 818 Р за м²
В ипотеку
Платить только продавцу



8 988 191-49-91

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство
Частное лицо
На сайте с марта 2016
Звонки: +7851 00



2 объявлений продавца

Платить только продавцу

О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 55 м²
Площадь участка: 20 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальной жилищной строительства (ИЖС)
Подпол: нет
Материал стен: брус

Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Тамбовская обл., Гавриловский муниципальный округ, с. Пересильно 1-е, Красноварьская ул.

Показать карту

Описание

Дом находится в прекрасном живописном месте, все условия для проживания. Все удобства находятся на территории дома. Рядом есть все необходимое для жизни: магазин, школа, детский сад. Отлично подойдет как для дачи, так и для длительного проживания. Так же в доме есть большая светлая терраса из рубленого бревна. Погреб находится на территории участка большой - кирпичный. Также имеются сарай. Торги при осмотре.

№ 3311563589, 1 км и 21 от, 320 просмотров (12 сегодня)

Показать фото

Дом 70 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



750 000 Р

10 714 м² в м²
В ипотеку от 8 143 ₽ в мес.
[Посмотреть slides](#)

8 989 438-43-27

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Менеджер
Частное лицо
На Avito с 08 марта 2024



Подписаться на продавца

О доме

- Количество комнат: 2
- Площадь дома: 70 м²
- Площадь участка: 10 сот.
- Этажей в доме: 1
- Категория земли: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Год постройки: 1962
- Материал стен: бревно
- Терраса или веранда: есть
- Санузел: на улице
- Коммуникации: электричество, газ, отопление
- Ремонт: косметический
- Интернет и ТВ: телевидение
- Парковка: парковочное место
- Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
- Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
- Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Тамбовская обл., Гавриловский муниципальный округ, с. Пересылково 1-в, Красноармейская ул., 10Б [Показать карту](#)

Расположение

Тамбовская обл., Гавриловский муниципальный округ, с. Пересылково 1-в, Красноармейская ул., 10Б [Показать карту](#)

Описание

- Дом продается в хорошем состоянии 70 кв.м.
- Отопляемая площадь 54,1 кв.м.
- Проводился косметический ремонт в 2023 году.
- В доме есть автономное газовое отопление, подведен газ, электричество, водосвод, телевидение, имеется частичная мебель.
- Общая площадь с земельным участком 10 соток.
- На участке есть хороший погреб для хранения овощей.
- В шаговой доступности находятся: магазины, аптека, школа, детский сад, детские площадки.
- Есть новая асфальтированная дорога.
- Сотовая связь постоянная, интернет ловит хорошо.
- Возможен ТОРФ...

ИП 3978191640 - 4 мая в 23:50 - 209 просмотров (+0 человек)

Пожаловаться

750 000 Р

10 714 м² в м²
В ипотеку от 8 143 ₽ в мес.
[Посмотреть slides](#)

8 989 438-43-27

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Менеджер

Фотографии







