

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 17.07.2024 по делу № А64-5763/2024 Матышина Наталия Васильевна (Жикоренцева Наталия Васильевна) (01.04.1957г.р., место рожд: с. Шпаковское Шпаковского р-на Ставропольского края, адрес рег: 393570, Тамбовская обл, Мучкапский р-н, Мучкапский рп, Найденова ул, дом № 3, СНИЛС19704214775, ИНН 681002318084) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - 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	Земельный участок, кадастровый номер: 68:10:1000001:109, общая площадь: 1 500,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Тамбовская область, Мучкапский район, р.п. Мучкапский, ул. Полевая, доля: 100. Дата оценки: 13.09.2024г.	98 900,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 68:10:1000001:109, общая площадь: 1 500,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес: Тамбовская область, Мучкапский район, р.п. Мучкапский, ул. Полевая, доля: 100 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 – 98 900,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий  
Матыщиной Наталии Васильевны**

**Агнаева Екатерина Сергеевна**

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/muchkapskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_izhs_3912933974">https://www.avito.ru/muchkapskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_izhs_3912933974</a>	<a href="https://www.avito.ru/uvarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_872928603">https://www.avito.ru/uvarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_872928603</a>	<a href="https://www.avito.ru/inzhavino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3917447036">https://www.avito.ru/inzhavino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3917447036</a>
Стоимость кв.м		85 000	200 000	99 999
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1 500	1 700	1 500
Стоимость, руб./кв.м		56,67	117,65	66,67
Адрес	Тамбовская область, Мучкапский район, р.п. Мучкапский, ул. Полевая	Тамбовская обл., Мучкапский муниципальный округ, рп. Мучкапский, Молодёжная ул.	Тамбовская обл., Уварово, ул. Энгельса	Тамбовская обл., Инжавинский муниципальный округ, рп. Инжавино, ул. Карла Маркса, 259
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	0,74	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		56,67	87,06	66,67
Дата действия цены	13.09.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		56,67	87,06	66,67
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		53,27	81,84	62,67
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		53,27	81,84	62,67
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		53,27	81,84	62,67
Общая площадь, кв.м	1 500,0	1 500,0	1 700,0	1 500,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		53,27	81,84	62,67
Назначение участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		53,27	81,84	62,67

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства			
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		53,27	81,84	62,67
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		53,27	81,84	62,67
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		53,27	81,84	62,67
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		17,76	27,28	20,89
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>65,93</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>98 900</b>			

Копии предоставленных документов

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.05.2024, поступившего на рассмотрение 28.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.05.2024г. № КУВН-001/2024-144094651			
Кадастровый номер:	68:10:1000001:109		
Номер кадастрового квартала:	68:10:1000001		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тамбовская область, Мучкапский район, р.п. Мучкапский, ул. Полевая		
Площадь, м2:	1500 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб:	245505		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Матыцина Наталья Васильевна		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах 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
28.05.2024г. № КУВН-001/2024-144094651			
Кадастровый номер:	68:10:1000001:109		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Матыцина Наталья Васильевна, 01.04.1957, с. Шпаковское Шпаковского р-на Ставропольского края, РОССИЯ, СНИЛС 197-042-147 75 паспорт гражданина Российской Федерации серия 68 17 №988319, выдан 15.09.2017, Территориальный пункт УФМС России по Тамбовской области в Мучкапском районе Тамбовская обл., Мучкапский р-н, р.п. Мучкапский, ул. Красная, д. 25
	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 68:10:1000001:109-68/025/2018-1 03.04.2018 13:23:26
3	Документы-основания	3.1	Договор №9 купли-продажи земельного участка, выдан 15.03.2018
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	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении 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	

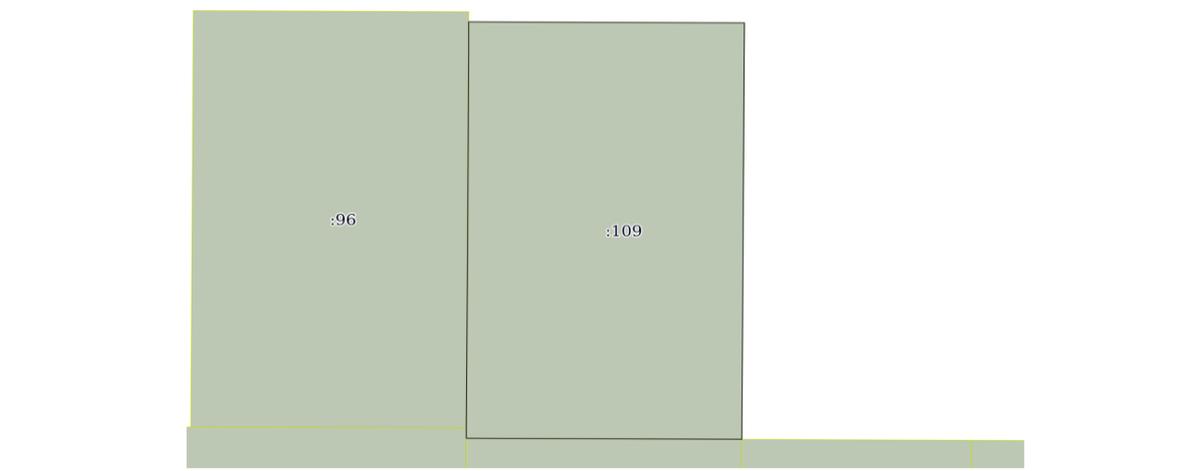


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144094651			
Кадастровый номер:		68:10:1000001:109	
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 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 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
28.05.2024г. № КУВИ-001/2024-144094651			
Кадастровый номер:		68:10:1000001:109	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

## Копии используемой информации

https://www.avito.ru/muchkapskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_3912933974

кадастр... Личный кабинет Публичная кадастр... Саратовская облас... Яндекс Карты — тр... (395) Входящие - П... П

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Катоги Польза Мои объявления

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

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

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**85 000 Р**  
5 667 Р за сотку

8 967 816-61-25

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместек? Когда можно посмотреть?

Валентина  
Частное лицо  
На Авито с марта 2019

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 15 сот.

**Расположение**  
Тамбовская обл., Мучапский муниципальный округ, рп. Мучапский, Молодёжная ул. [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам земельный участок ул.Молодежная, д.57, кадастровый номер 68:10:1000001:31

№ 3912933974 · 6 сентября в 13:59 · 213 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

## Участок 17 сот. (ИЖС)

200 000 ₽

11 765 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 989 438-46-32

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

олег

Частное лицо  
На Авито с мая 2017

Экоклад: -8,76 тонн CO<sub>2</sub>

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 17 сот.

### Расположение

Тамбовская обл., Уварово, ул. Энгельса

Показать карту

### Описание

Участок под ИЖС по ул.Энгельса. В собственности.

№ 872928603 - 11 сентября в 19:16 - 1230 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)  
**Участок 15 сот. (ИЖС)**

**99 999 ₽**  
6 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 967 816-81-19  
Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!  
Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Баграт Тонян  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2019  
4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 4 км

**Расположение**  
Тамбовская обл., Инжавинский муниципальный округ, рп. Инжавино, ул. Карла Маркса, 259 [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам земельный участок. По участку проходят все коммуникации. Торг на месте

№ 3917447036 · 8 сентября в 21:46 · 269 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)