

## РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 25.02.2025 по делу № А49-660/2025 Костин Юрий Андреевич (14.05.1999г.р., место рожд: рп. Шемышейка Шемышейский р-н Пензенская обл., адрес рег: Пензенская обл, Шемышейка рп, Заводская ул, 7, СНИЛС17553141466, ИНН 583302339706) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Яцук Сергей Константинович (ИНН 744845373317, СНИЛС 16721752170, рег.номер 23369) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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: 58:28:0400303:1290, общая площадь: 1 000,00 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, адрес: Пензенская обл., р-н Шемышейский, р.п. Шемышейка, ул. Степная, д. 5, доля: 1/4. Дата оценки: 13.03.2025г.	82 500,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 58:28:0400303:1290, общая площадь: 1 000,00 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, адрес: Пензенская обл., р-н Шемышейский, р.п. Шемышейка, ул. Степная, д. 5, доля: 1/4 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 – 5008,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**

**Костина Юрия Андреевича**

**Яцук Сергей Константинович**



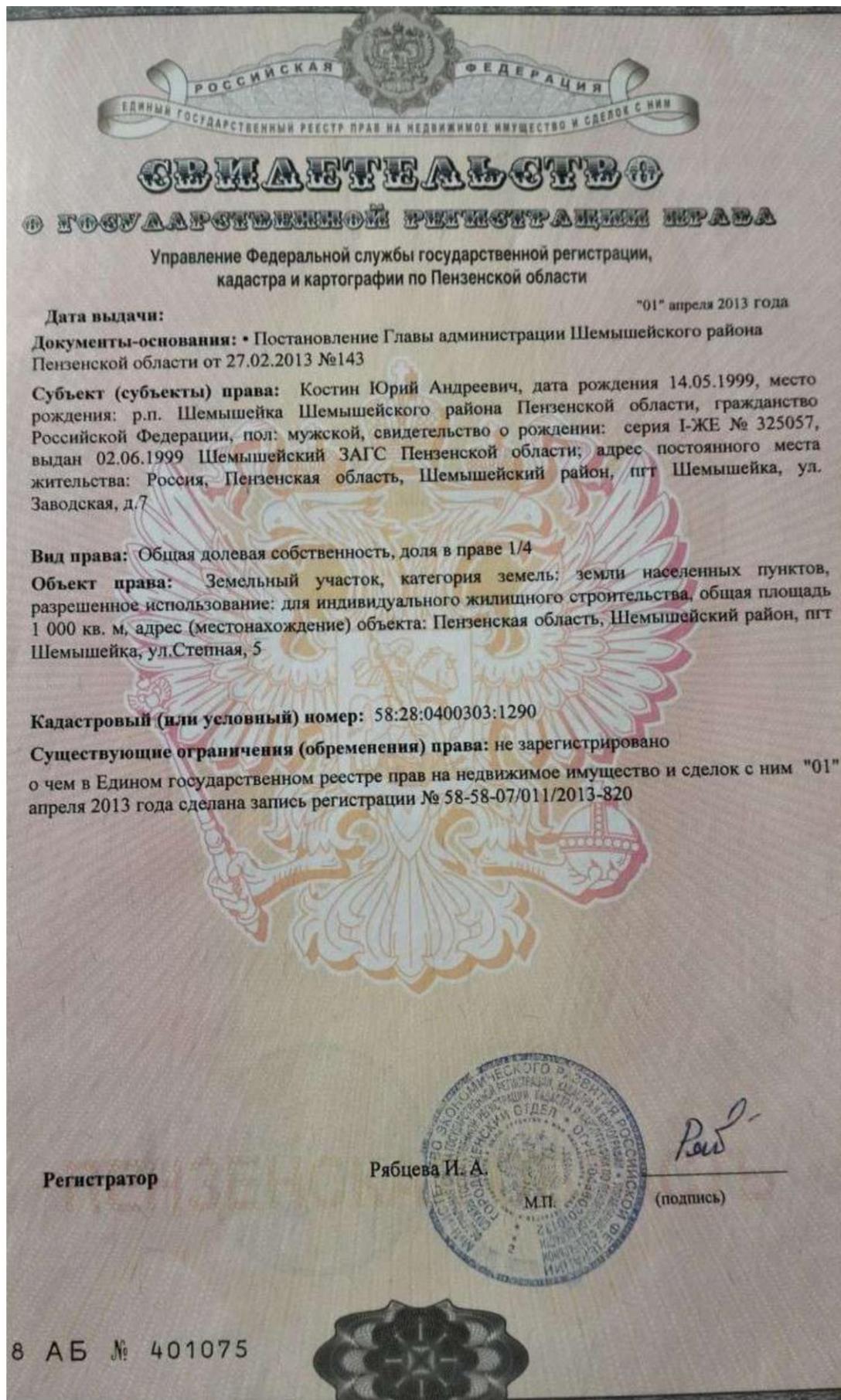
Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_981432568?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA">https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_981432568?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3083735300?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA">https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3083735300?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4108928442?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA">https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4108928442?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA</a>
Стоимость кв.м		550 000	550 000	480 000
Общая площадь, кв.м	1 000,0	1500	1500	1500
Стоимость, руб./кв.м		366,67	366,67	320,00
Адрес	Пензенская обл., р-н Шемышейский, р.п. Шемышейка, ул. Степная, д. 5	Пензенская обл., Шемышейский р-н, пгт. Шемышейка	Пензенская обл., Шемышейский р-н, пгт. Шемышейка, Подлесная ул.	Пензенская обл., Шемышейский р-н, пгт. Шемышейка, Подлесная ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		366,67	366,67	320,00
Дата действия цены	13.03.2025г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		366,67	366,67	320,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,94	0,94	0,94
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		344,67	344,67	300,80
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		344,67	344,67	300,80
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		344,67	344,67	300,80
Общая площадь, кв.м	1 000,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	1,000	1,000
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		344,67	344,67	300,80
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		344,67	344,67	300,80
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство

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>
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		344,67	344,67	300,80
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		344,67	344,67	300,80
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		344,67	344,67	300,80
Кол-во внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		114,89	114,89	100,27
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>330,05</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>330 000</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)</b>	<b>82 500</b>			

ПРИЛОЖЕНИЕ 1  
Копии предоставленных документов



## Копии используемой информации

Скриншоты с сайта Avito.ru, демонстрирующие страницу продажи земельного участка и рекламные блоки.

**Скриншот 1:** Страница продажи земельного участка (15 соток) в Шемышейке. Цена: 550 000 ₽. Кнопки: Показать телефон, Написать сообщение, Рассчитать ипотеку, Спросите у продавца, Показать карту.

**Скриншот 2:** Страница продажи земельного участка (15 соток) в Шемышейке. Цена: 550 000 ₽. Кнопки: Показать телефон, Написать сообщение, Рассчитать ипотеку, Спросите у продавца, Показать карту.

**Скриншот 3:** Рекламный блок от Huawei, предлагающий скидку до 8000 ₽ на смартфоны HUAWEI. Кнопка: Подробнее.

**Скриншот 4:** Рекламный блок от СБЕР Бизнес, предлагающий счёт и сервисы для сферы услуг за ОР. Кнопка: Подробнее.

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

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

550 000 ₽  
55 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 14 898 ₽/мес.  
Посмотреть скрин

Показать телефон 8 934 XXX-XX-XX  
Написать сообщение  
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте! >  
Еще пройдите? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Подписаться на продавца

Бесконечные преимущества для селлеров  
Выходи на маркетплейсы со Сбером

СБЕР Бизнес

0321 sberbank.com/seller

МТС  
СКИДКА до 8000 ₽  
на смартфоны  
HUAWEI

МТС

Реклама. 18+  
АО «МТС», ОГРН  
1025011005682, 109147,  
Москва, ул. Воронцовская, д. 5,  
стр. 2. ПАО «МТС»,  
ОГРН 1027700149124,  
109147, Москва,  
ул. Марфинская, д. 4,  
стр. 1. Сроки акции:  
с 03.02.2025 по 30.03.2025.  
Подробнее об организаторе  
и правилах акции —  
на shop.mts.ru.

Реклама. 18+  
АО «МТС», ОГРН  
1025011005682, 109147,  
Москва, ул. Воронцовская, д. 5,  
стр. 2. ПАО «МТС»,  
ОГРН 1027700149124,  
109147, Москва,  
ул. Марфинская, д. 4,  
стр. 1. Сроки акции:  
с 03.02.2025 по 30.03.2025.  
Подробнее об организаторе  
и правилах акции —  
на shop.mts.ru.

Об участке  
Площадь: 15 сот.

Расположение  
Пензенская обл., Шемышейский р-н, пгт. Шемышейка,  
Подлесная ул.

Показать карту\*

Описание  
Продам земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Пензенская обл., пгт. Шемышейка, 22 (кадастровый номер 52:26:01:00202:2737). Участок ровный, треугольной формы, отмежеванный. Коммуникации: Подробнее по телефону.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома  
550 000 ₽ 3 000 000 ₽  
Первый взнос Срок ипотеки  
1 065 000 ₽ 30 лет  
Одна заявка в несколько банков  
ВТБ Альфа-Банк Банк ДОМ.РФ  
От 6% От 6% От 6%  
От 14 898 ₽ От 14 898 ₽ От 14 898 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку  
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Показать скрин  
5083735300 - 14 февраля в 21:09 - 506 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

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

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

550 000 ₽  
55 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 14 898 ₽/мес.  
Посмотреть скрин

Показать телефон 8 934 XXX-XX-XX  
Написать сообщение  
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте! >  
Еще пройдите? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Подписаться на продавца

Бесконечные преимущества для селлеров  
Выходи на маркетплейсы со Сбером

СБЕР Бизнес

0321 sberbank.com/seller

МТС  
СКИДКА до 8000 ₽  
на смартфоны  
HUAWEI

МТС

Реклама. 18+  
АО «МТС», ОГРН  
1025011005682, 109147,  
Москва, ул. Воронцовская, д. 5,  
стр. 2. ПАО «МТС»,  
ОГРН 1027700149124,  
109147, Москва,  
ул. Марфинская, д. 4,  
стр. 1. Сроки акции:  
с 03.02.2025 по 30.03.2025.  
Подробнее об организаторе  
и правилах акции —  
на shop.mts.ru.

Реклама. 18+  
АО «МТС», ОГРН  
1025011005682, 109147,  
Москва, ул. Воронцовская, д. 5,  
стр. 2. ПАО «МТС»,  
ОГРН 1027700149124,  
109147, Москва,  
ул. Марфинская, д. 4,  
стр. 1. Сроки акции:  
с 03.02.2025 по 30.03.2025.  
Подробнее об организаторе  
и правилах акции —  
на shop.mts.ru.

Об участке  
Площадь: 15 сот.

Расположение  
Пензенская обл., Шемышейский р-н, пгт. Шемышейка,  
Подлесная ул.

Показать карту\*

Описание  
Продам земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Пензенская обл., пгт. Шемышейка, 22 (кадастровый номер 52:26:01:00202:2737). Участок ровный, треугольной формы, отмежеванный. Коммуникации: Подробнее по телефону.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома  
550 000 ₽ 3 000 000 ₽  
Первый взнос Срок ипотеки  
1 065 000 ₽ 30 лет  
Одна заявка в несколько банков  
ВТБ Альфа-Банк Банк ДОМ.РФ  
От 6% От 6% От 6%  
От 14 898 ₽ От 14 898 ₽ От 14 898 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку  
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

Показать скрин  
5083735300 - 14 февраля в 21:09 - 506 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ижс)  
**Участок 15 га (ИЖС)**

480 000 ₽  
320 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон  
Написать сообщение  
Отправить около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё спросите? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Владелец  
Агентство  
На лице с декабря 2015  
Надежный партнер Реквизиты проверены  
Есть бизнес-сообщество Вконтакте  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Самойлова Екатерина Сергеевна


**Об участке**  
Площадь: 1500 сот.

**Расположение**  
Пензенская обл., Шемышейский р-н, пгт. Шемышейка, Подлесная ул.  
Показать карту



Описание

Код объекта: 1205539.  
Предлагаем Вашему вниманию земельный участок в Шемышейском районе, р.п. Шемышейка, по ул. Подлесная, для строительства индивидуального жилого дома площадью по 1500 кв.м.

Земельный участок ровный, расположен в живописном месте. Хорошие подъездные пути, свет на участке, газ рядом. Цена указаны за один участок.

Для получения более подробной информации по данному объекту - ПРОСТО ПОЗВОНИТЕ!

№ 4108928442 - вчера в 18:41 · 568 просмотров (+0 сегодня) | Пожаловаться | Ещё спросите? Торг уместен?

Показать телефон  
Написать сообщение  
Отправить около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

