

### 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=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA">https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_981432568?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3083735300?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA">https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3083735300?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_4108928442?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzBOa1pSbTAiO32uS8VcJgAAAA">https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_4108928442?context=H4sIAAAAAAAAA_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>			

## Копии предоставленных документов

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "01" апреля 2013 года

Документы-основания: • Постановление Главы администрации Шемышейского района Пензенской области от 27.02.2013 №143

Субъект (субъекты) права: Костин Юрий Андреевич, дата рождения 14.05.1999, место рождения: р.п. Шемышейка Шемышейского района Пензенской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, свидетельство о рождении: серия I-ЖЕ № 325057, выдан 02.06.1999 Шемышейский ЗАГС Пензенской области; адрес постоянного места жительства: Россия, Пензенская область, Шемышейский район, пгт Шемышейка, ул. Заводская, д.7

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/4


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Шемышейский район, пгт Шемышейка, ул.Степная, 5

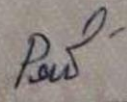
Кадастровый (или условный) номер: 58:28:0400303:1290

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 58-58-07/011/2013-820


Регистратор

Рябцева И. А.

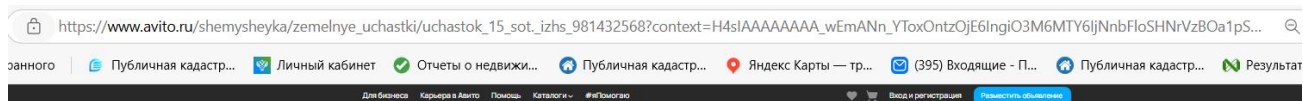
  
М.П.

  
(подпись)

8 АБ № 401075



## Копии используемой информации



**Участок 15 сот. (ИЖС)**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**Об участке**  
Площадь: 15 сот.

**Расположение**  
Пензенская обл., Шемшейский р-н, пгт. Шемшейка

**550 000 ₽**  
36 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 14 898 ₽/мес.  
[Посмотреть ипотеку](#)

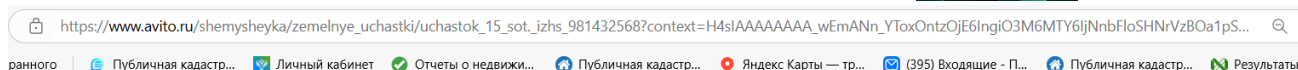
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

[Есть продажи?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
[Подписаться на продавца](#)

**СБЕР Бизнес**  
Счёт и сервисы для сферы услуг за ОП  
[Подробнее](#)



**Расположение**  
Пензенская обл., Шемшейский р-н, пгт. Шемшейка

**Описание**  
Участок 15 соток. В элитном районе Шемшейки. Милые, дружелюбные соседи. Свежий воздух, грибы, ягоды...  
Продаю свой, без посредников. Подведены коммуникации. Документы готовы к продаже. Возможен торг.

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
550 000 ₽	3 000 000 ₽

Первый взнос: 1 065 000 ₽

Срок ипотеки: 30 лет

**Одна заявка в несколько банков**

Банк	Ставка	Сумма
ВТБ	От 6%	От 14 898 ₽
Альфа-Банк	От 6%	От 14 898 ₽
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 14 898 ₽

[Перейти к банкам](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейдя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 981432568 - 13 февраля в 15:14 - 1457 просмотров (-0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**550 000 ₽**  
36 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 14 898 ₽/мес.  
[Посмотреть ипотеку](#)

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

[Есть продажи?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
[Подписаться на продавца](#)

**СБЕР Бизнес**  
Счёт и сервисы для сферы услуг за ОП  
[Подробнее](#)



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

## Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 15 сот.

### Расположение

Пензенская обл., Шемейский р-н, пгт. Шемейская, Подлесная ул.

[Показать карту](#)

550 000 ₽

35 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 14 898 ₽/мес.  
[Посмотреть скидку](#)

Показать телефон  
8 554 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

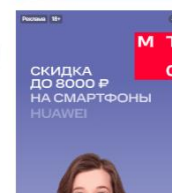
Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



### Описание

Продам земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Пензенская обл., пгт. Шемейская, ул. Подлесная, 22 (кадастровый номер 58-28-04-00202-2737). Участок ровный, прямоугольной 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 выводу](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейдя к выводу, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3083735300 - 14 февраля в 21:09 - 306 просмотров (+10 сегодня)

[Пожаловаться](#)

550 000 ₽

35 667 ₽ за сотку  
В ипотеку от 14 898 ₽/мес.  
[Посмотреть скидку](#)

Показать телефон  
8 554 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

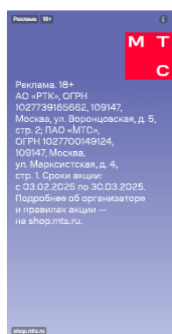
Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_ga\_izhs\_4108928442?context=H4slAAAAAAAA\_wEmANn\_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzB...

ранного | Публичная кадастр... | Личный кабинет | Отчеты о недвижи... | Публичная кадастр... | Яндекс Карты — тр... | (395) Входящие - П... | Публичная кадастр... | Pe


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





Участок 15 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 1500 сот.

Расположение

Пензенская обл., Шемейский р-н, пгт. Шемейка.  
Подлесная ул.

Показать карту\*

480 000 ₽

320 ₽ за сотку

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец?

Есть ли участок?

Когда можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с декабря 2019

Надежный партнер

Результаты проверены

Есть бизнес-связи в Контакте


Подписаться на продавца

Контактное лицо: Савойлова Екатерина Сергеевна

Т БАНК

Когда всё под рукой

В приложении Т-Банка



https://www.avito.ru/shemysheyka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_ga\_izhs\_4108928442?context=H4slAAAAAAAA\_wEmANn\_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IjNnbFloSHNrVzB...

ранного | Публичная кадастр... | Личный кабинет | Отчеты о недвижи... | Публичная кадастр... | Яндекс Карты — тр... | (395) Входящие - П... | Публичная кадастр... | Pe

Описание

Код объекта: 1205539.  
Предлагаем Вашему вниманию земельный участок в Шемейском районе, р.п. Шемейка, 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 указана за один участок.  
  
Для получения более подробной информации по данному объекту - ПРОСТО ПОЗВОНите!

№ 4108928442 - вчера в 18:41 - 368 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

480 000 ₽

320 ₽ за сотку

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

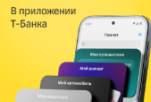
Есть ли продавец?

Есть ли участок?

Т БАНК

Когда всё под рукой

В приложении Т-Банка



7