

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 12.11.2024 по делу № А49-8015/2024 Мерзликина Татьяна Владимировна (Пережогина Татьяна Владимировна) (06.05.1988г.р., место рожд: с. Верхний Ломов Нижнеломовского р-на Пензенской обл., адрес рег: Пензенская обл, Верхний Ломов с, Старый Посад ул, 71- 1, СНИЛС13276706664, ИНН 582703952820) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кайзер Оксана Викторовна (ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег.номер 22340) - 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, руб.
1	Здание (жилой дом) общей площадью 76,6 кв.м (кад номер: 58:21:0210106:584), расположенный на земельном участке площадью 1600,0 кв.м (кад номер: 58:21:0210106:67) по адресу: Пензенская область, р-н. Нижнеломовский, с. Верхний Ломов, ул. Старый Посад, д. 71. Доля 1/10	70 780,00

Оценка стоимости Здания (жилой дом) общей площадью 76,6 кв.м (кад номер: 58:21:0210106:584), расположенного на земельном участке площадью 1600,0 кв.м (кад номер: 58:21:0210106:67) по адресу: Пензенская область, р-н. Нижнеломовский, с. Верхний Ломов, ул. Старый Посад, д. 71 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 1/10 доли – 70 780,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Мерзликиной **Татьяны**
Владимировны

Кайзер Оксана Викторовна

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/verhniy_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_3406706444?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6NIJSlJGVWFJdUF6Z0hLj9-TdW2j8AAAA	https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_7258308262?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://www.avito.ru/zemetchino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_7520444270?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA
Продавец	-	-	-
Местоположение	Пензенская обл., Нижнеомовский р-н, с. Верхний Ломов, ул. Белинского	Пензенская обл., Мокшанский р-н, с. Михайловка, Советская ул., 212	Пензенская обл., Земетчинский р-н, пос. Пролетарский
Стоимость предложения, руб.	81 000,00	100 000,00	119 909,00
Размер участка, м ²	1000,0	1000,0	1000,0
Дата продажи (предложения к продаже)	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие ветхих построек под снос	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		81 000,00	100 000,00	119 909,00
Размер участка	м ²	1 600,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
<i>Торг</i>	%		-8,5	-8,5	-8,5
Стоимость			74 115,00	91 500,00	109 716,74
Стоимость за м²			74,115	91,500	109,717
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		9 октября 2025 г.	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72

<i>Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72
<i>Местоположение</i>		Пензенская область, р-н. Нижнеломовский, с. Верхний Ломов, ул. Старый Посад, д. 71	Пензенская обл., Нижнеломовский р-н, с. Верхний Ломов, ул. Белинского	Пензенская обл., Мокшанский р-н, с. Михайловка, Советская ул., 212	Пензенская обл., Земетчинский р-н, пос. Пролетарский
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72
<i>Площадь участка</i>	м ²	1 600,00	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72
<i>Возможность подключения коммуникаций</i>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72
<i>Наличие построек</i>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Стоимость за м²	руб.		74,12	91,50	109,72

Количество внесённых корректировок			1	1	1
Весовой коэффициент			1/3	1/3	1/3
Значение			24,7067	30,5000	36,5733
Скорректированная стоимость	руб./м²	91,780			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	146 800,00			

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/pachelma/doma_dachi_kottedzhi/dom_66_m_na_uchastke_13_sot.7512656043?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_10_sot.3298046535?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_10_sot.4738282434?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Продавец	-	-	-
Адрес	Пензенская обл., Пачелмский р-н, рп. Пачелма, Железнодорожный пер., 17	Пензенская обл., Нижнеломовский р-н, с. Большие Хутора, Центральная ул., 52	Пензенская обл., Нижнеломовский р-н, с. Овчарное
Стоимость (предложения) продажи	700 000,00	495 000,00	550 000,00
Общая площадь, м ²	66,0	55,0	56,0
Земельный участок, м ²	1300,0	1000,0	1000,0
Время продажи (предложения)	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Условия финансирования	Денежные	Денежные	Денежные
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная	Относительно благоприятная
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Надворные постройки (баня, гараж, сарай)	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Дополнительное улучшение территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/pachelma/doma_dachi_kottedzhi/dom_66_m_na_uchastke_13_sot_7512656043?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_10_sot_3298046535?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_10_sot_4738282434?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Продавец		-	-	-
Стоимость (предложения) продажи		700 000,00	495 000,00	550 000,00
Корректировка на торг, %		-7,9	-7,9	-7,9
Скорректированная стоимость, руб.		644 700,00	455 895,00	506 550,00
Площадь дома, м ²	76,6	66,0	55,0	56,0
Земельный участок, м ²	1600,0	1300,0	1000,0	1000,0
Корректировка на площадь з.у., руб.		-119 314	-91 780	-91 780
Скорректированная стоимость, руб.		525 386	364 115	414 770
Стоимость 1м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Адрес (местоположение)	Пензенская область, р-н. Нижнеломовский, с. Верхний Ломов, ул. Старый Посад, д. 71	Пензенская обл., Пачелмский р-н, рп. Пачелма, Железнодорожный пер., 17	Пензенская обл., Нижнеломовский р-н, с. Большие Хутора, Центральная ул., 52	Пензенская обл., Нижнеломовский р-н, с. Овчарное
Корректировка на местоположение, %		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Дата продажи (предложения)	9 октября 2025 г.	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки	Актуальная на дату оценки
Корректировка на дату продажи (предложения), %		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00

Расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на расположение, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Общая площадь , м ²	76,6	66,0	55,0	56,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Наличие/отсутствие отопления	Данные отсутствуют	Печное	Печное	Печное
<i>Корректировка на наличие/отсутствие отопления, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Наличие/отсутствие водоснабжения	Данные отсутствуют	Центральное	Колодец	Колодец
<i>Корректировка на наличие/отсутствие водоснабжения, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00

Наличие/отсутствие канализации	Данные отсутствуют	Септик/Выгребная яма	Септик/Выгребная яма	Септик/Выгребная яма
<i>Корректировка на наличие/отсутствие канализации,</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние, руб.</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Дополнительные улучшения/мебель		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на дополнительные улучшения/мебель, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Материал стен	Смешанные	Бревно	Бревно	Бревно
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Баня/надворные постройки	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
<i>Корректировка на наличие/отсутствие бани, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Дополнительные улучшения территории/ландшафтный дизайн	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на дополнительное улучшение территории, %</i>		0,0	0,0	0,0

Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Подъезд	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на качество подъезда, %</i>		0,0	0,0	0,0
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Тип отделки	Типовой	Типовой	Типовой	Типовой
<i>Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.</i>		0,00	0,00	0,00
Стоимость м²		7 960,00	6 620,00	7 407,00
Количество внесённых корректировок		1	1	1
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Значение		2653,3	2206,7	2469,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	7 329,00			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	561 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	146 800,00			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	707 800,00			
Рыночная стоимость 1/10 доли в праве общей долевой собственности на объект оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	70 780,00	0		