

Финансовый управляющий Костикова Виктора Вячеславовича Кудашева Елизавета Владимировна
454128, Челябинская обл, Челябинск г, Победы пр-кт, дом № 319А, а/я 10765, тел: +79123229646,
эл. почта: evkudasheva@mail.ru

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 23.01.2025 по делу № А49-13165/2024 Костиков Виктор Вячеславович (12.05.1992г.р., место рожд: ПГТ Тамала Пензенской обл., адрес рег: Пензенская область, Тамалинский район, р.п. Тамала, ул. Северная 2-ая, д. 3, СНИЛС13704578866, ИНН 583202069527) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - 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	Жилой дом, дача, площадь: 44,4м ² , адрес (местонахождение): 442900,ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,р-н. Тамалинский,,рп.. Тамала,пер.. Лесной,5,, кадастровый номер: 58:27:0090112:541	164 677,16

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 44,4м², адрес (местонахождение): 442900,ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,р-н. Тамалинский,,рп.. Тамала,пер.. Лесной,5,, кадастровый номер: 58:27:0090112:541 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 – 164 677,16 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Костикова Виктора
Вячеславовича



Кудашева Елизавета
Владимировна

Приложение. Расчетная таблица.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 44.4, кадастровый номер здания: 58:27:0090112:541, площадь участка: 1188, адрес: Пензенская область, Тамалинский, рп.. Тамала, пер.. пер., д.. 5, д.. 5			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 30.01.2025г.	24.01.2025г.	06.01.2025г.	14.01.2025г.
Ссылка на объявление		https://www.avito.ru/tamala/doma_dachi_kottedzhi/dom_264_m_na_u_chastke_10_sot._3304277964	https://www.avito.ru/tamala/doma_dachi_kottedzhi/dom_316_m_na_u_chastke_379_ga_3152360847	https://www.avito.ru/tamala/doma_dachi_kottedzhi/dom_461_m_na_u_chastke_20_sot._2864181320
Цена предложения, руб.		300 000,00	300 000,00	450 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания	44.4	26.40	31.60	46.10
Параметр: площадь участка	1188	1000.00	379.00	2000.00
Параметр: адрес	Пензенская область, Тамалинский, рп.. Тамала, пер.. пер., д.. 5, д.. 5	Пензенская обл., Тамалинский р- н, рп. Тамала, ул. Кирова, 15	Пензенская обл., Тамалинский р- н, рп. Тамала, Лесной пер., 8	Пензенская обл., Тамалинский р- н
Корректировки объектов-аналогов				
Корректировка на уторговывание, %		-8.00	-8.00	-8.00
Стоимость аналога после уторговывания, руб.		276 000,00	276 000,00	414 000,00
Стоимость 1 кв.м после корректировки, руб.:		10 454,55	8 734,18	8 980,48
Процентные корректировки объектов-аналогов				
корректировка на стоимость участка в составе комплекса недвижимости, %		-21,00	-21,00	-21,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог		-21	-21	-21
Стоимость 1 кв.м после процентной корректировки, руб.		8 259,09	6 900,00	7 094,58
Стоимость аналога после процентной корректировки, руб.		218 039,98	218 040,00	327 060,14
Стоимость 1 кв.м после сравнения с аналогами, руб.				7 417,89
Стоимость объекта оценки после сравнения с аналогами, руб.				329 354,32

Таким образом, стоимость 1/2 доли имущества составит **164 677,16 руб.**

Фототаблица



Фото №1. Общий вид

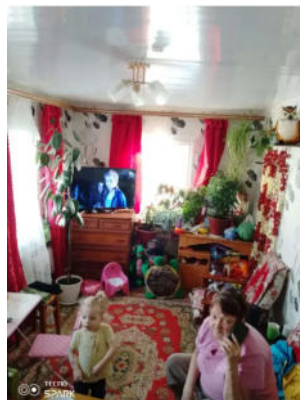


Фото №2. Общий вид



Фото №3. Общий вид

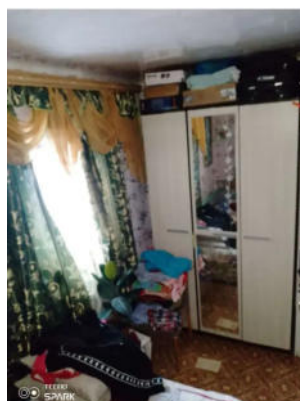


Фото №4. Общий вид



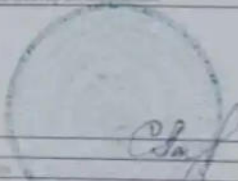
Фото №5. Общий вид

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости содержится следующее:

Листов 1 Лист 1

Данные			
Выс объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1 - 1	Всего разделов 2	Всего листов раздела 2
4 декабря 2019г.			
Кадастровый номер	58-27-0090112-541		
Нижнее кадастровое значение	58-27-0090112		
Дата присвоения кадастрового номера	09.09.2019		
Ранее присвоенный кадастровый номер	Кадастровый номер 58-27-0090112-000014009, Кадастровый номер 58-27-0090112-162		
Адрес (исключительно)	442900 Пензенская область, р-н Тамовский, пг. Тамов, пер. Лесной, д. 5		
Площадь, кв.м.	44,4		
Назначение	Жилое		
Назначение	Жилой дом		
Классификация помещений, в том числе помещений в здании	1 - в том числе помещений в		
Год ввода в эксплуатацию по документам строительного	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию	1960		
Кадастровый номер, кв.м.	58-27-0090112-541		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором	58-27-0090112-541		
находится объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, помещений, расположенных	данные отсутствуют		
в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Наименование помещений	данные отсутствуют		
Статус здания по объекту недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Получатель информации	Клиент: Виктор Иванович		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.12.2019 г. № 58-27-0090112-541



**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ТАМАЛА
ТАМАЛИНСКОГО РАЙОНА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Советская, д. 20, р.п. Тамала, Тамалинский район,
Пензенская область, 442900
Тел. (8-841-69), факс (8-841-69) 2-12-90

от 31.01.2024 № 61
На № _____ от _____

Справка

Администрация рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области сообщает, что земельный участок с кадастровым номером 58:27:0090112:26, площадью 1188 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, Тамалинский район, рп. Тамала, пер.Лесной, дом 5 находится в государственной собственности.

В аренду или в частную собственность вышеуказанный земельный участок не предоставлялся.

Глава Администрации
рабочего поселка Тамала



А.С.Левин

Исп. Косткина С.В. (884169)2-12-90

Дом 26,4 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



О доме

Количество комнат: 1
Площадь дома: 26,4 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно
Санузел: в доме
Коммуникации: электричество, газ, отопление
Ремонт: требует ремонта

300 000 Р

11 354 Р за м²
История цены

8 965 639-20-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

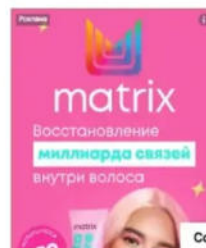
А есть планировка? Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения
Частное лицо
На Авито с ноября 2014

Подписаться на продавца



Сообщения

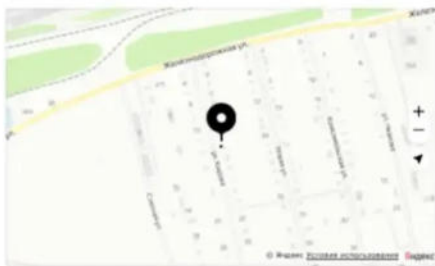
Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

- ✓ Последняя смена собственника 15 января 2010
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Пензенская обл., Тамалинский р-н, рп. Тамала, ул. Кирова, 15

Скрыть карту



Описание

Продаю дом, торг

№ 3304277964 - 24 января в 09:22 - 1287 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

300 000 Р

11 354 Р за м²
История цены

8 965 639-20-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ксения
Частное лицо
На Авито с ноября 2014

Подписаться на продавца



Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 31,6 м² на участке 3,79 га

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




О доме

Количество комнат: 1	Электричество: есть
Площадь дома: 31,6 м²	Отопление: печь
Площадь участка: 379 сот.	Водоснабжение: нет
Этажей в доме: 1	Газ в доме
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: нет
Материал стен: бревно	Интернет и ТВ: телевидение

300 000 Р ▼
9 494 Р за м²
[История цены](#)

8 964 867-97-76

[Написать сообщение](#)
Отвечает прямо сейчас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Еще продаете?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Мала
Частное лицо
На Авито с июля 2012
[Документы проверены](#)
[Знакомая: -60 кг CO₂](#)

5 обычных пользователей

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

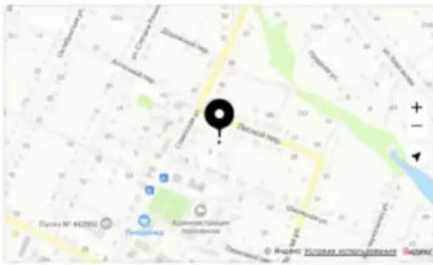
детский сад, школа

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 29 мая 2025
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

Расположение

Понзюнская обл., Тамалинский р-н, рп. Тамала, Лосной пор., 8 [Скрыть карту](#)



Описание

продается дом рп Тамала, пореулок Лосной, около 4-х соток участок, дом 31,6 кв.м. жилой площади, электричество, газ, пласт окна, натяжные потолки, торг.

№ 3152350847 · 6 января в 22:17 · 5836 просмотров (+6 сокрытий) [Пожаловаться](#)

300 000 Р ▼
9 494 Р за м²
[История цены](#)

8 964 867-97-76

[Написать сообщение](#)
Отвечает прямо сейчас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Еще продаете?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Мала
Частное лицо
На Авито с июля 2012
[Документы проверены](#)
[Знакомая: -60 кг CO₂](#)

5 обычных пользователей

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

Помощь > Новостности > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 46,1 м² на участке 20 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 2	Материал стен: бревно
Площадь дома: 46,1 м²	Торресса или веранда: есть
Площадь участка: 20 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 1	Расстояние до центра города: 12 км
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	

450 000 Р ▼
9 761 Р за м²
История цены

8 965 638-31-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лариса
Частное лицо
На Авито с февраля 2023

Подписаться на продавца



Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов

Количество комнат: 2
Площадь дома: 46,1 м²
Площадь участка: 20 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно
Торресса или веранда: есть
Ремонт: косметический
Расстояние до центра города: 12 км

Расположение
Понзская обл., Тамалинский р-н



Описание
Продается дом в с. Агринка ул. Центральная, дом. 3. 46,1 кв. м, 20 соток земли. Любая форма оплаты, кроме рассрочки. От районного центра 5 км, 100 м до трассы. Дорога до дома заасфальтирована. В доме есть газ, свет, вода.

№ 2864181320 - 16 января в 16:41 - 3584 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

450 000 Р ▼
9 761 Р за м²
История цены

8 965 638-31-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Лариса
Частное лицо
На Авито с февраля 2023

Подписаться на продавца



Сообщения

Приложение №5. Предложения о продаже объектов-аналогов