

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИИН 110122059240

Почтовый адрес: 236022, г. Калининград, А/Я 5714

Контактная информация: asvinogradov.arbitr@gmail.com, тел. +7 981 456-33-38

Решение об оценке имущества гражданина  
Шептун Ирины Васильевны

г. Калининград

«19» марта 2025 г.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 06.06.2024 (опубликовано 07.07.2024) по делу А27-7115/2024 гр. Шептун Ирина Васильевна (ИИН 245403916163, СНИЛС 121-643-924 34, 03.06.1986 г.р., место рождения - г. Лесосибирск, Красноярского края, адрес: 650033, Россия, Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, ул. Попова, д. 5, кв. 901) признана несостоятельной (банкротом), введена реализация имущества.

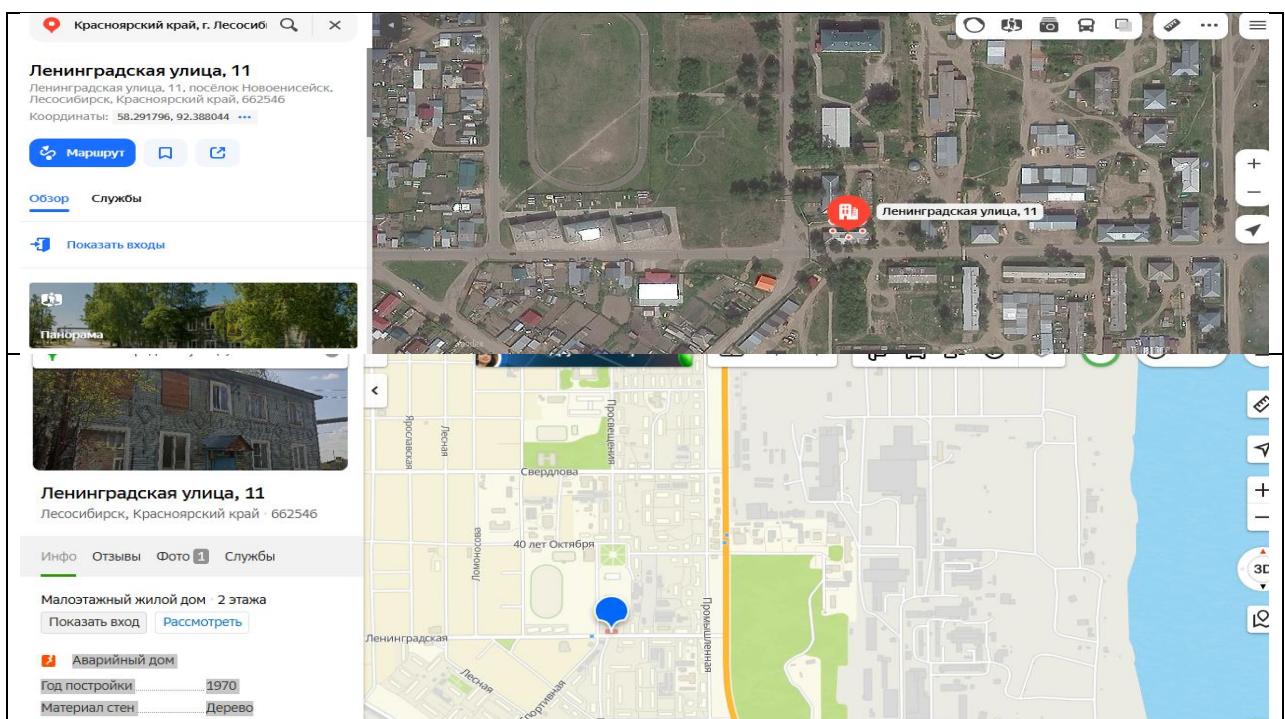
Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИИН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) - член Союз СРО "ГАУ" - Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих" (ИИН 1660062005, ОГРН 1021603626098, место нахождения: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

**Объект оценки:**

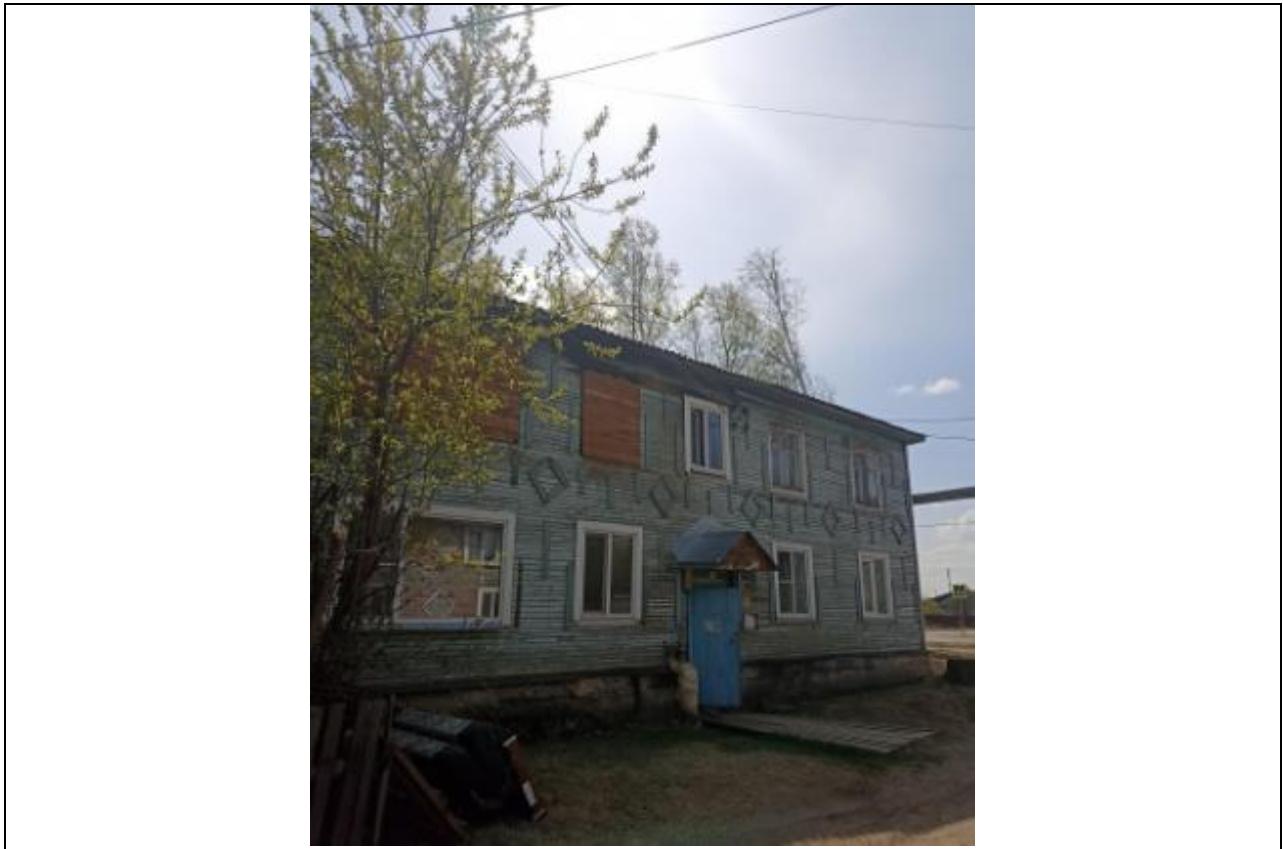
Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащая Шептун Ирине Васильевне на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

*- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на жилое помещение (квартира), площадь: 36.1 кв.м., кадастровый номер 24:52:0010751:187, расположенная по адресу: Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Ленинградская, д. 11, кв. 11. Назначение: Жилое. Этаж: 1. Год постройки: 1970. Материал стен: Дерево. Аварийный дом.*

*Область размещения объекта оценки:*



*Фотографии объекта оценки:*



Допущения и ограничительные условия при проведении оценки.

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящим решением.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

**Описание объектов оценки**

Перечень документов, используемых при проведении оценки:

Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 06.06.2024 (опубликовано 07.07.2024) по делу А27-7115/2024;

Фотографии;

Средства массовой информации, Интернет-источники;

***Описание объекта оценки:***

|                |  |
|----------------|--|
| Объекты оценки | Жилое помещение (квартира), площадь: 36.1 кв.м., кадастровый номер 24:52:0010751:187, расположенная по адресу: Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Ленинградская, д. 11, кв. 11. Назначение: Жилое. Этаж: 1. Год постройки: 1970. Материал стен: Дерево. Аварийный дом. |
|----------------|--|

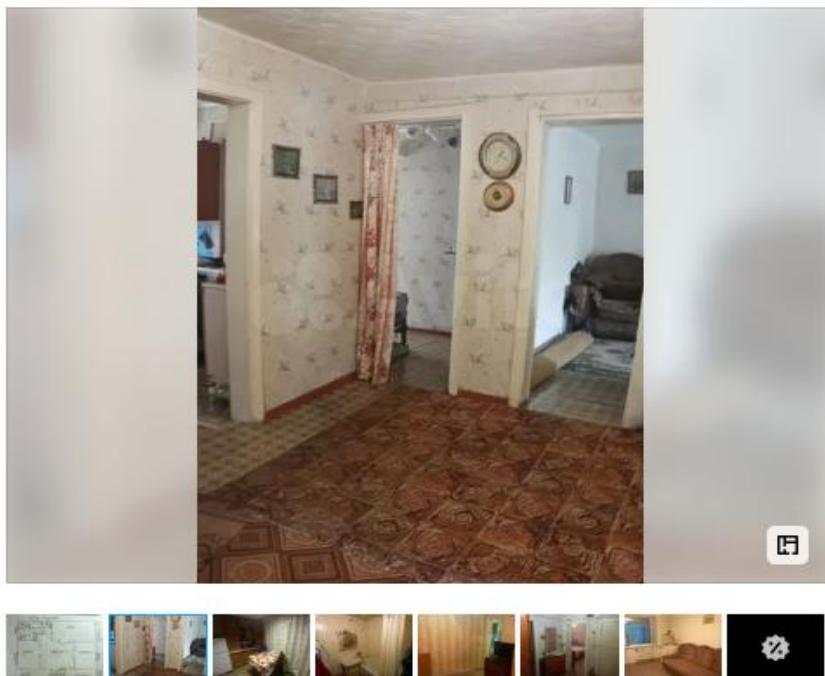
|   |  |
|---|--|
| Имущественные права на<br>Объекты оценки                  | Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на<br>жилое помещение (квартира) |
| Сведения об обременениях,<br>связанных с объектами оценки | Запрещение регистрации № 24:52:0010751:187-24/102/2025-27 от<br>04.03.2025                 |

### Объект аналог № 1

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

## 3-к. квартира, 68,2 м<sup>2</sup>, 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**1 600 000 ₽**

23 460 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 21 685 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**  
8 xxxxx-xx-xx

**Написать сообщение**

**Рассчитать ипотеку**

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё прод.

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### О квартире

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 68.2 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 48 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 2  
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные  
Высота потолков: 2.4 м  
Санузел: раздельный  
Ремонт: косметический  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

### Расположение

Красноярский край, Лесосибирск, посёлок Новоенисейск,  
Ленинградская ул., 10

[Скрыть карту](#)



**1 600 000 ₽**

23 460 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 21 685 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**

**1 600 000 ₽**

23 460 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 21 685 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Показать телефон**  
8 xxxxx-xx-xx

**Написать сообщение**

Ссылка на объявление: [https://www.avito.ru/lesosibirsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_682\\_m\\_12\\_et\\_4784021771?context=H4sIAAAAAAA\\_wEmANn\\_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ikx4RGFmTUw3b3d5RE5mMHciO32Yh6vLJgAAAA](https://www.avito.ru/lesosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_682_m_12_et_4784021771?context=H4sIAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ikx4RGFmTUw3b3d5RE5mMHciO32Yh6vLJgAAAA)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

## 3-к. квартира, 68 м<sup>2</sup>, 2/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**2 000 000 ₽**

29 412 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 27 106 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)  
8 965 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

[Спросите у продавца](#)

Здравствуйте!

А есть планировка?

**2 000 000 ₽**

29 412 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 27 106 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)  
8 965 XXX-XX-XX

**2 000 000 ₽**

29 412 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 27 106 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)  
8 965 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)



### О квартире

Количество комнат: 3

Высота потолков: 2.5 м

Общая площадь: 68 м<sup>2</sup>

Санузел: раздельный

Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>

Окна: во двор, на улицу

Этаж: 2 из 2

Ремонт: требует ремонта

Балкон или лоджия: балкон

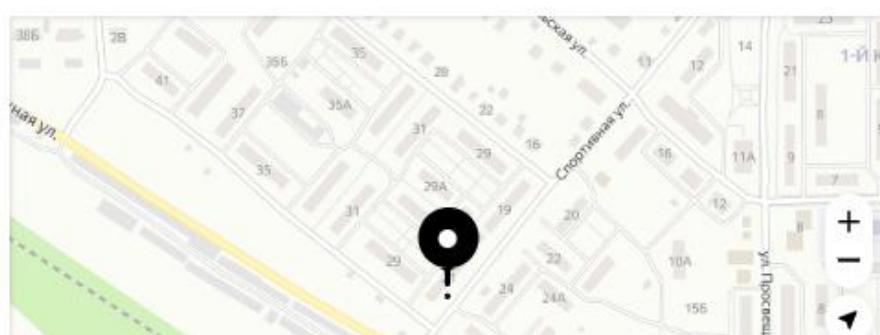
Способ продажи: свободная

Тип комнат: изолированные

### Расположение

Красноярский край, Лесосибирск, посёлок Новоенисейск,  
Спортивная ул., 21

[Скрыть карту](#) ^



Ссылка на объявление: [https://www.avito.ru/lesosibirsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_68\\_m\\_22\\_et\\_4687816216?context=H4sIAAAAAAAA\\_wEmANn\\_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ikx4RGFmTUw3b3d5RE5mMHciO32Yh6vLJgAAAA](https://www.avito.ru/lesosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_68_m_22_et_4687816216?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ikx4RGFmTUw3b3d5RE5mMHciO32Yh6vLJgAAAA)

## Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление решения об оценке.

## Сбор и анализ информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

## Применение подходов к оценке

Оценка с применением доходного подхода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

Оценка с применением сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках

объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

Проверка информации по каждому отобранныму аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;

Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;

Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников.

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого жилого помещения представлен в таблице:**

| Элемент сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2   |
|--|---|---|--|
| Цена продажи/предложения, руб.                           | Жилое помещение (квартира)  | <b>1 600 000</b>  | <b>2 000 000</b>   |
| Обременения объекта договорами аренды                    | Нет данных  | отсутствуют   | отсутствуют  |
| Корректировка  | -   | -   | -  |
| Наличие сервитутов и общественных обременений            | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют  |
| Корректировка  | -   | -   | -  |
| Имущественные права                                      | Долевая собственность   | Собственность   | Собственность  |
| Корректировка  | -   | -   | -  |
| Условия продажи  |   | 01 марта 2025 года  | 24 февраля 2025 года   |
| Корректировка  | -   | 0%  | 0%   |
| Торг   | предложение   | предложение   | предложение  |
| Корректировка  | -   | -5%   | -5%  |
| Местоположение   | Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Ленинградская, д. 11, кв. 11 | Красноярский край, Лесосибирск, посёлок Новоенисейск, Ленинградская ул., 10 | Красноярский край, Лесосибирск, посёлок Новоенисейск, Спортивная ул., 21 |
| Корректировка  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Назначение   | Жилое   | Жилое   | Жилое  |
| Корректировка  | 0%  | 0%  | 0%   |
| Физические характеристики                                |   |   |  |
| Общая площадь жилого помещения, кв.м.                    | 36.1  | 68.2  | 68   |
| Скорректированная цена жилого помещения за 1 кв.м., руб. | 25 114,29   | 22 287,39   | 27 941,18  |
| Расчетная стоимость жилого помещения, рублей             | 36.1 кв.м * 25 114,29 рублей = 906 625,87 рублей                    |   |  |

**Оценка с применением затратного подхода**

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерий признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами

оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектом оценки является жилое помещение (квартира), учитывая специфику объектов оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

### **Согласование результатов оценки**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

### **Описание вносимых поправок.**

Для определения размера скидки на торг для жилого помещения применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на жилое помещение как наиболее соответствующая условиям рынка.

### **Решение**

После введения поправок,

- стоимость 1 кв.м. жилого помещения определена как среднее значение и составляет 25 114,29 рублей. Так, стоимость жилого помещения (квартиры) составит (36.1 кв.м \* 25 114,29 рублей = 906 625,87 рублей).

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Шептун Ирины Васильевны.

- Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на жилое помещение (квартира), площадь: 36.1 кв.м., кадастровый номер 24:52:0010751:187, расположенная по адресу: Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Ленинградская, д. 11, кв. 11. Назначение: Жилое. Этаж: 1. Год постройки: 1970. Материал стен: Дерево. Аварийный дом, по состоянию на 19.03.2025 г. составила с учетом округления 302 000 рублей (906 625,87 рублей \* 1/3=302 208,62 рублей).

### **Вывод**

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об окончательной оценки имущества Шептун Ирины Васильевны:

| № п/п | Наименование  | Стоимость единицы (руб.) |
|-------|---|--------------------------|
| 1.    | Доля в праве общей долевой собственности, размер доли 1/3 на жилое помещение (квартира), площадь: 36.1 кв.м., кадастровый номер 24:52:0010751:187, расположенная по адресу: Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Ленинградская, д. 11, кв. 11. Назначение: Жилое. Этаж: 1. Год постройки: 1970. Материал стен: Дерево. Аварийный дом. | 302 000                  |

Финансовый управляющий  
Шептун И.В.

Документ подписан электронной подписью  
Виноградов Андрей Сергеевич

4991FE5000020008293A  
Срок действия с 04.10.2024 до 04.01.2026  
УЦ: ООО "АйтиКом"

А.С. Виноградов