

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

# Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

.....

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 7

Контактная информация: [arbitr.bankrot.torgi@gmail.com](mailto:arbitr.bankrot.torgi@gmail.com)

## Решение об оценке имущества гражданина

Шаминой Юлии Сергеевны

г. Калининград

«16» июня 2025 г.

Решением Арбитражного суда Томской области от 27.01.2025 (опубликовано 28.01.2025) по делу А67-11167/2024 гр. Шамина (Кармановская) Юлия Сергеевна (ИНН 700580267163, СНИЛС 150-077-559 45, 19.08.1993 г.р., место рождения - с. Кучуково Зырянского р-на Томской обл., адрес: 636850, Томская обл., Зырянский р-н, с. Зырянское, ул. 60 лет СССР, д. 7, кв. 31) признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества сроком на 6 мес.

Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза «СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004). Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза «СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

### Объект оценки:

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

**- 1/5 доли в праве общей долевой собственности на здание (жилой дом), площадь: 27.5 кв.м., кадастровый номер 70:05:0101001:323, расположенный по адресу: Томская область, р-н. Зырянский, с. Зырянское, ул. Калинина, д. 72.**

### Цель и задача оценки:

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

### 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 настоящем решении.

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

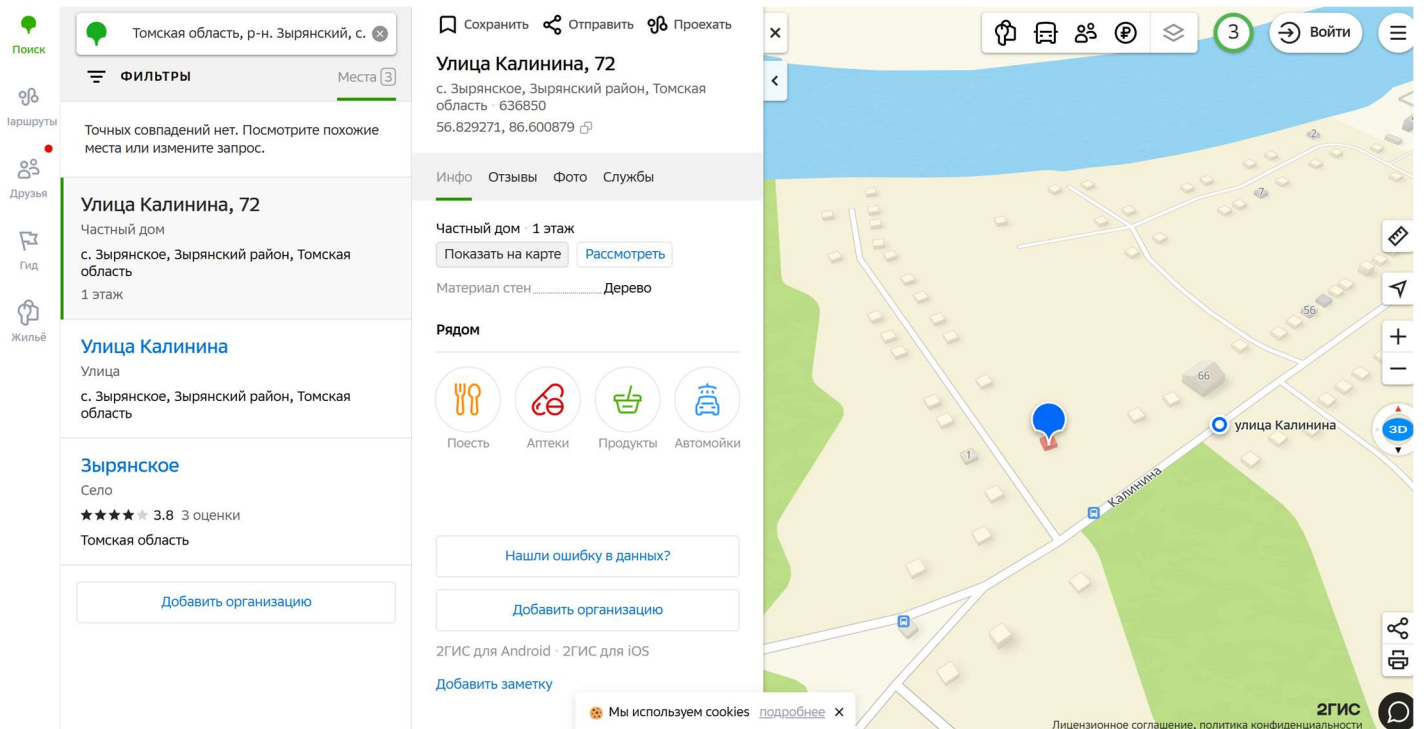
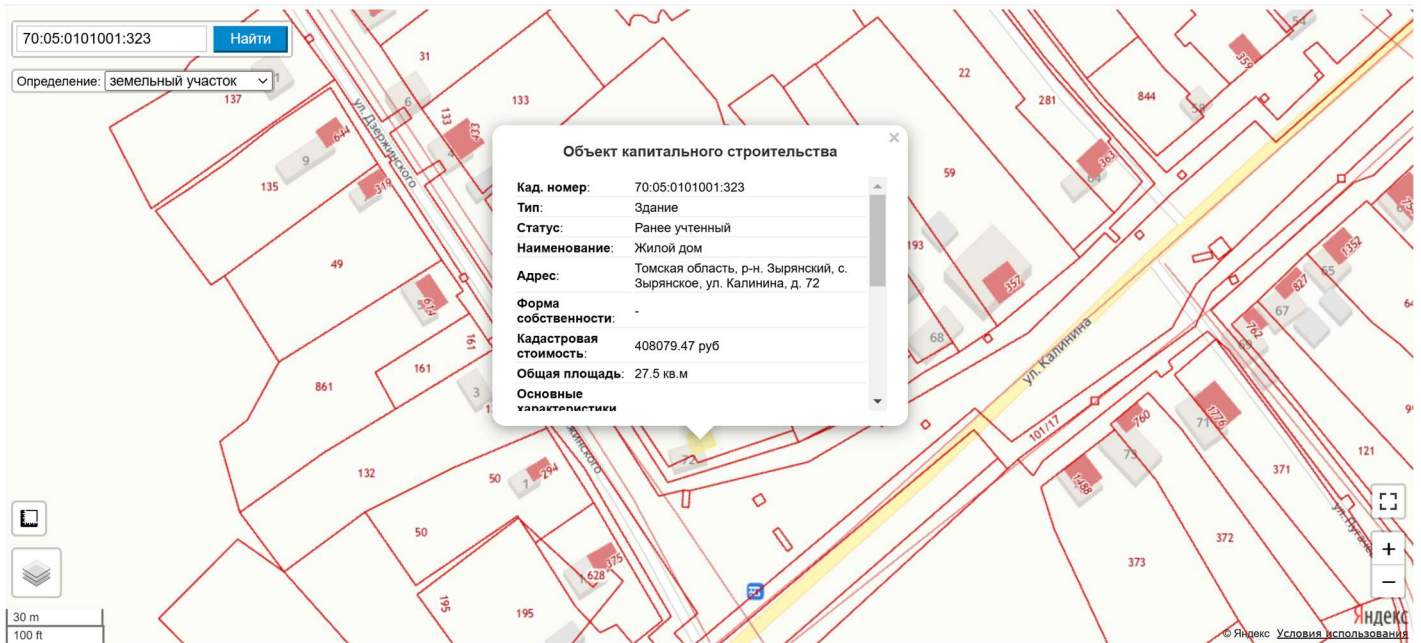
Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

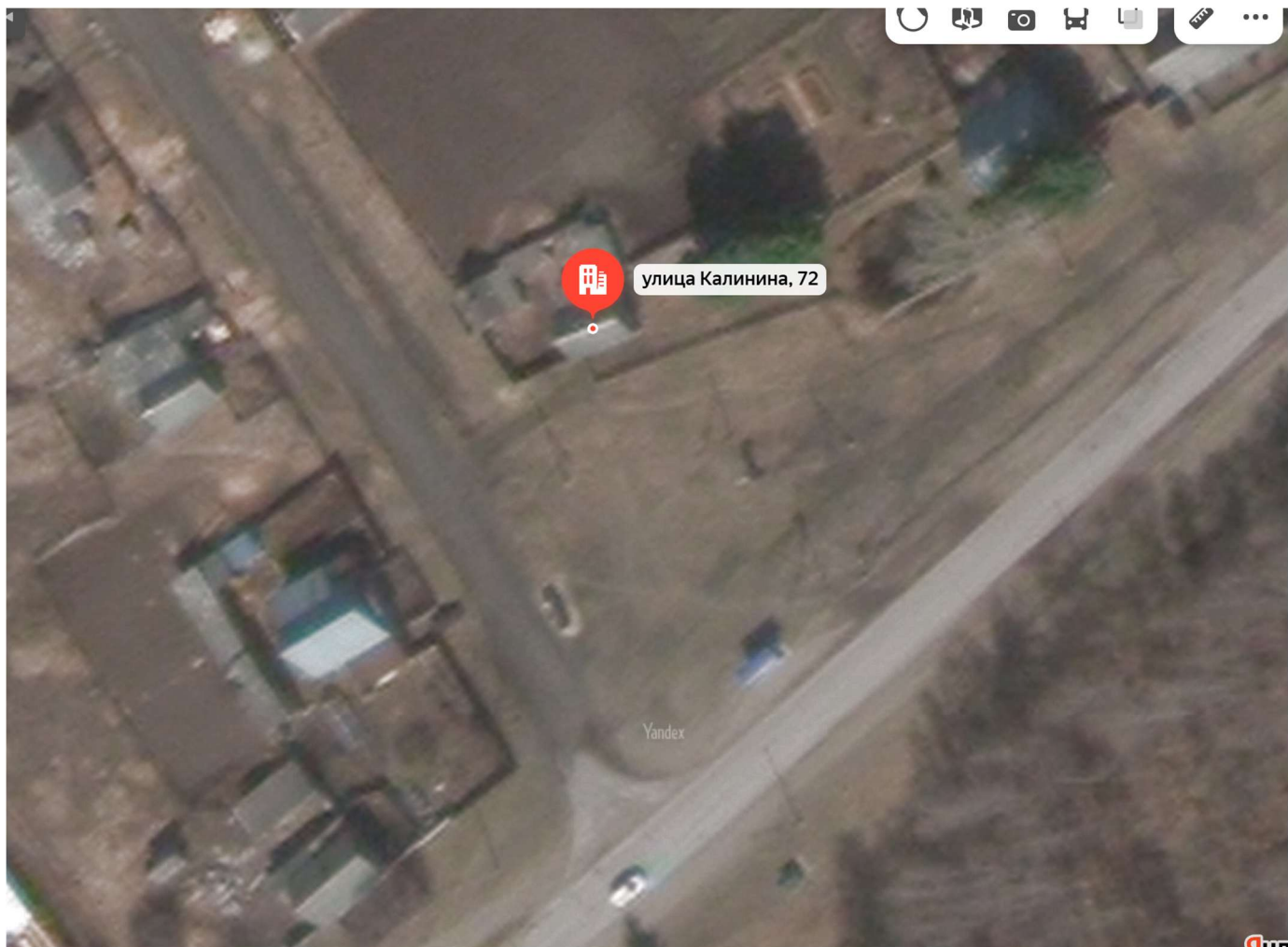
Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

### Перечень документов, используемых при проведении оценки:

- Средства массовой информации, Интернет-источники;
- Решение Арбитражного суда Томской области от 27.01.2025 (опубликовано 28.01.2025) по делу А67-11167/2024;

## Область размещения объекта оценки:





**Описание Объекта оценки:**

Объект оценки	1/5 доли в праве общей долевой собственности на здание (жилой дом), площадь: 27.5 кв.м., кадастровый номер 70:05:0101001:323, расположенный по адресу: Томская область, р-н. Зырянский, с. Зырянское, ул. Калинина, д. 72. Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 10.06.2013
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности, номер государственной регистрации: 70-70-06/185/2013-180 от 02.07.2013
Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки	Обременения в виде запрещения регистрации 70:05:0101001:323-70/052/2024-3, 70:05:0101001:323-70/052/2024-2, 70:05:0101001:323-70/052/2024-1

--	--





Продается 1-этажный коттедж, 50 м²

Томская область, Зырянский район, Гагарино село [На карте](#)

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- Пожаловаться



1 площадь дома  
50 м²

участок  
34 сот.

материал дома  
Деревянный

Этажей в доме  
1

Продается дом в с.Гагарино по ул. Гагарино, д.21 площадью 38,8 кв.м  
Три комнаты (кухня, зал и спальня), веранда, просторная кладовая. В доме свежий ремонт, пластиковые окна, поклеены обои и постелен линолеум.

Дом тёплый, комнаты светлые, имеется подпол в доме.  
Земельный участок площадью 3400 кв.м  
Во дворе имеются надворные постройкой: баня (новая), две избушки, дровенник, погреб. Большой, разработанный огород и огордчик с теплицей (ягода, кустарники смородины, малины)

600 тыс. Рублей.

Дом в собственности, документы готовы. Возможно под материнский капитал.

[Свернуть](#)

Площадь	50 м²	Площадь	34 сот.
Материал дома	Деревянный	Категория земель	Земли населённых пунктов
Состояние дома	Можно жить	Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество этажей	1		
Количество спален	1		

Коммуникации и удобства

Санузел	1 на улице
Канализация	Нет
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Камин
Электричество	Есть
Газ	Нет

Ссылка на объявление: <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/315005079/>

600 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 582 000

>

Ипотека

>

Цена за метр

12 000 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 103069403

циан.ипотека

См. также 3 банки

600 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 582 000

>

Ипотека

>

Цена за метр

12 000 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

Показать телефон

Написать

600 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 582 000

>

Ипотека

>

Цена за метр

12 000 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 103069403

# Продается дом, 44,3 м²

Томская область, Зырянский район, Чердаты село, Новая ул., 14 [На карте](#)



Общая площадь **44,3 м²** Участок **10 сот.** Материал дома **Деревянный**

Код объекта: 1387516.

Не упустите возможность стать обладателем уютного деревянного дома в красивом селе Чердаты, расположенном в живописном Зырянском районе Томской области! Этот уникальный объект недвижимости существует с 1968 года и идеально подходит для круглогодичного проживания. Общая площадь дома составляет 44,3 кв. м, что обеспечивает достаточное пространство для комфортной жизни.

[Узнать больше](#)

Площадь	44,3 м²	Площадь	10 сот.
Материал дома	Деревянный	Статус участка	Личное подсобное хозяйство

## Коммуникации и удобства

Электричество Есть

Ссылка на объявление: <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/314530962/>

300 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 291 000



Ипотека



Цена за метр 6 772 Р/м²

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ГОРОДА**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Юрий Феофилов**

300 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 291 000



Ипотека



Цена за метр 6 772 Р/м²

Ипотека возможна

300 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 291 000



Ипотека



Цена за метр 6 772 Р/м²

Ипотека возможна



Продается 1-этажный дом, 33,3 м<sup>2</sup>Томская область, Зырянский район, Чердаты село, Луговая ул. [На карте](#)

Продается дом для круглогодичного проживания. Произведен капитальный ремонт. Замена нижних венцов дома. Смонтирован ленточный фундамент, утепленный пеноплексом 5 см по периметру дома. Смонтирована новая кровельная конструкция с покрытием металлическим профлистом. Дом обшит с наружной части имитацией бруса. Внутри дома смонтированы новые полы. Стены обшиты евровагонкой. Установлена дровяная печь из кирпича плюс электрическое отопление. На участке построена утепленная новая баня. Новый уличный туалет, крытый двор, веранда 4, 5\*5, 5 кв. м, во дворе построен колодец. После монтажных работ дом в эксплуатации не состоял. Участок огорожен металлическим забором из профлиста. Удобный подъезд к участку с твердым покрытием. Рядом река, лес, инфраструктура (магазины и т.д.) Торг!

[Свернуть](#)

## О доме

Площадь	33,3 м <sup>2</sup>
Количество этажей	1

## Об участке

Площадь	4 сот.
Статус участка	Личное подсобное хозяйство

## Коммуникации и удобства

Санузел	В доме
Отопление	Печь
Электричество	Есть
Газ	Нет
Дополнительно	Баня

Ссылка на объявление: <https://tomsk.cian.ru/sale/suburban/278509419/>

700 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 679 000



Ипотека

Цена за метр 21 021 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ID 22097009

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

700 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 679 000



Ипотека

Цена за метр 21 021 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ID 22097009

# Дом 37 м² на участке 30 сот.

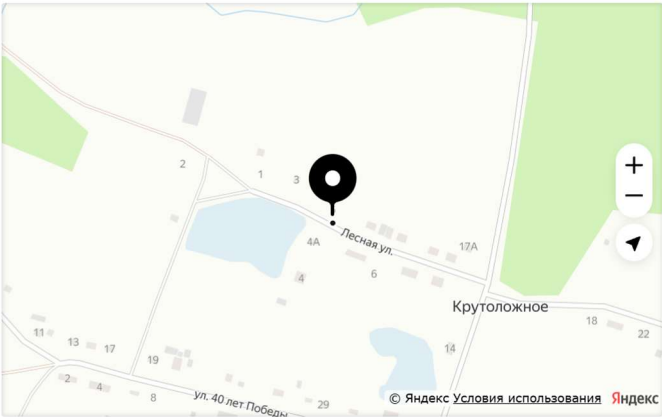
Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Количество комнат: 2  
Площадь дома: 37 м²  
Площадь участка: 30 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)  
Материал стен: брус  
Санузел: на улице  
Ремонт: косметический  
Электричество: есть  
Отопление: печь  
Газ: нет  
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение  
Инфраструктура: магазин, детский сад, школа  
Расстояние до центра города: 7 км

## Расположение

Томская обл., Первомайский р-н, д. Крутоложное, Лесная ул., 5



## Описание

Дом жилой в хорошем состоянии, можно использовать под дачу, огород 30 соток, рядом магазины, школа, детский садик.

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/tomskaya\\_oblast\\_pervomayskoe/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_37\\_m\\_na\\_uchastke\\_30\\_sot\\_7387190211?context=H4sIAA\\_AAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjhc2dJTWk4djAzeW05UzB5Ijt9TrjOHj8AAAAA](https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_pervomayskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_37_m_na_uchastke_30_sot_7387190211?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjhc2dJTWk4djAzeW05UzB5Ijt9TrjOHj8AAAAA)

750 000 Р

20 270 Р за м²

История цены

В ипотеку от 10 803 Р/мес.  
Посмотреть скидки



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

750 000 Р

20 270 Р за м²

История цены

В ипотеку от 10 803 Р/мес.  
Посмотреть скидки



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Олеся  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2024



Подписаться на продавца



## **Описание процесса оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. 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:

1. Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. 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 (Циан, Авито).

Ввиду отсутствия фотографий Объекта оценки, его текущее состояние неизвестно. Финансовый управляющий, при анализе аналогичных объектов, отталкивался от показателей, отражаемых в выписке ЕГРН по Объекту оценки (квадратура, местоположение, кадастровая стоимость, материал наружных стен и др.)

*Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка:*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Цена продажи/предложения, руб.</b>	-	<b>500 000</b>	<b>600 000</b>	<b>300 000</b>	<b>700 000</b>	<b>750 000</b>
Цена за 1 кв.м.	-	<b>8 333</b>	<b>12 000</b>	<b>6 772</b>	<b>21 021</b>	<b>20 270</b>
<i>Обременения объекта договорами аренды</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Наличие сервитутов и общественных обременений</i>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Условия продажи</b>	-	Май 2025	Апрель 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
<b>Торг</b>	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-	-	-	-	-
<b>Местоположение</b>	Томская область, р-н. Зырянский, с. Зырянское, ул. Калинина, д. 72	Томская обл., Зырянский р-н, с. Чердаты, Речная ул.	Томская область, Зырянский район, Гагарино село	Томская область, Зырянский район, Чердаты село, Новая ул., 14	Томская область, Зырянский район, Чердаты село, Луговая ул	Томская обл., Первомайский р-н, д. Крутоложное, Лесная ул., 5
Корректировка	-	-	-	-	-	-
<b>Вид разрешённого использования</b>	Жилое	Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Индивидуальное жилищное строительство	Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
Средняя цена за 1 кв. м.	$(8\,333 + 12\,000 + 6\,772 + 21\,021 + 20\,270) / 5 = \mathbf{13\,680}$ (с округлением до целых)					
Расчетная стоимость Объекта оценки (1/5 доли), руб.	$(13\,680 * 27,5 \text{ кв.м}) / 5 = \mathbf{75\,240}$					



### **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, воспроизводства 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, воспроизводство 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. Критерии 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 земельный участок, 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.**

В силу отсутствия точных данных о текущем состоянии Объекта оценки, а также с учетом кадастровой стоимости в размере 408 079,47 рублей (по состоянию на 01.01.2023), во избежание необоснованного снижения стоимости Объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не учитывать в расчетах корректировки на торг для объектов-аналогов.

### **Вывод:**

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Шаминой Юлии Сергеевны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	1/5 доли в праве общей долевой собственности на здание (жилой дом), площадь: 27.5 кв.м., кадастровый номер 70:05:0101001:323, расположенный по адресу: Томская область, р-н. Зырянский, с. Зырянское, ул. Калинина, д. 72.	<b>75 240</b>

Финансовый управляющий  
Шамина Ю.С.

А. С. Виноградов