

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

## Решение об оценке имущества гражданина

Телковой Ирины Николаевны

г. Калининград

«11» августа 2025 г.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 10.12.2024 (опубликовано 11.12.2024) по делу А27-19437/2024 гр. Телкова Ирина Николаевна (ИНН 423881681353, СНИЛС 118-236-035 34, 14.11.1984 г.р., место рождения - пос. Яя Яйского р-на Кемеровской обл., адрес: 654000, г. Новокузнецк, пр-кт. Строителей, д. 75, кв. 46) признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества

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 совместной собственности с супругом должника, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- Здание (жилой дом), площадь: 42.9 кв.м., кадастровый номер 42:30:0225025:118, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Абаканская, д. 38

### 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.

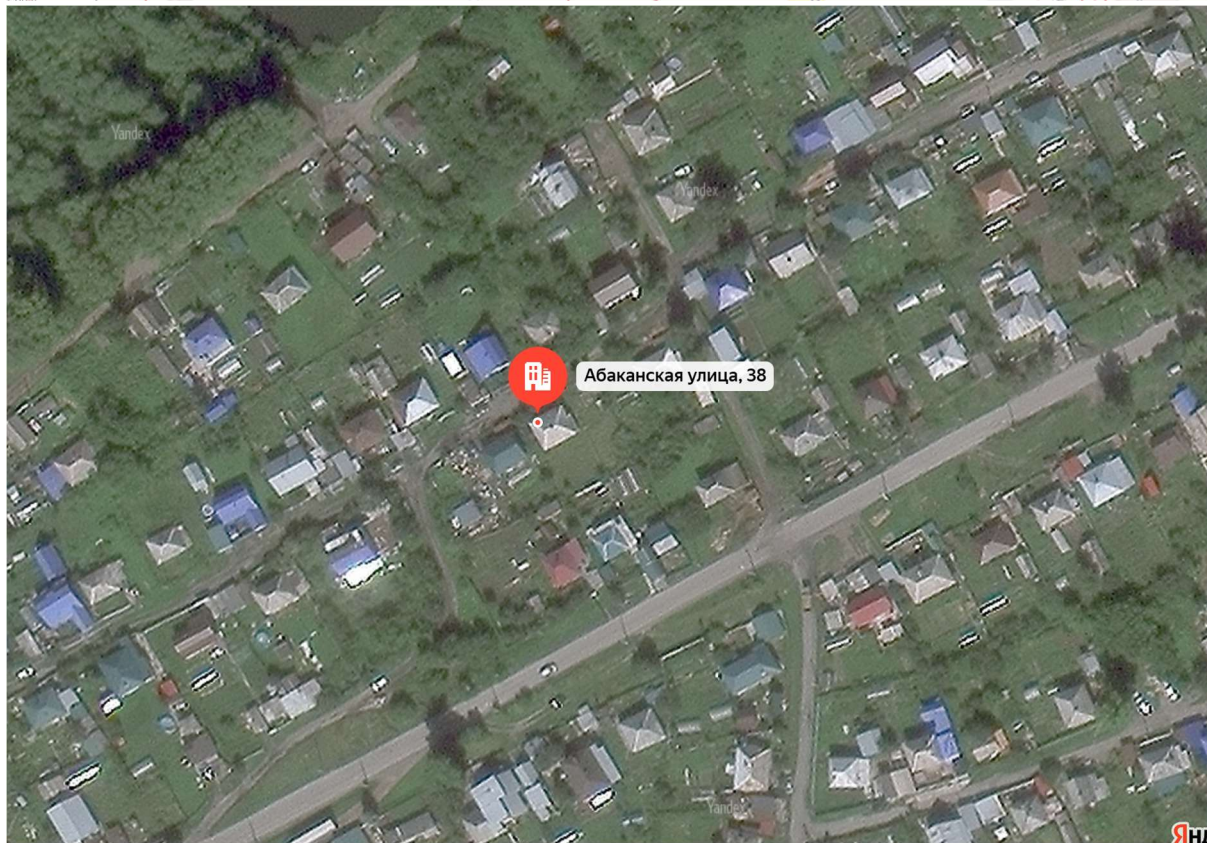
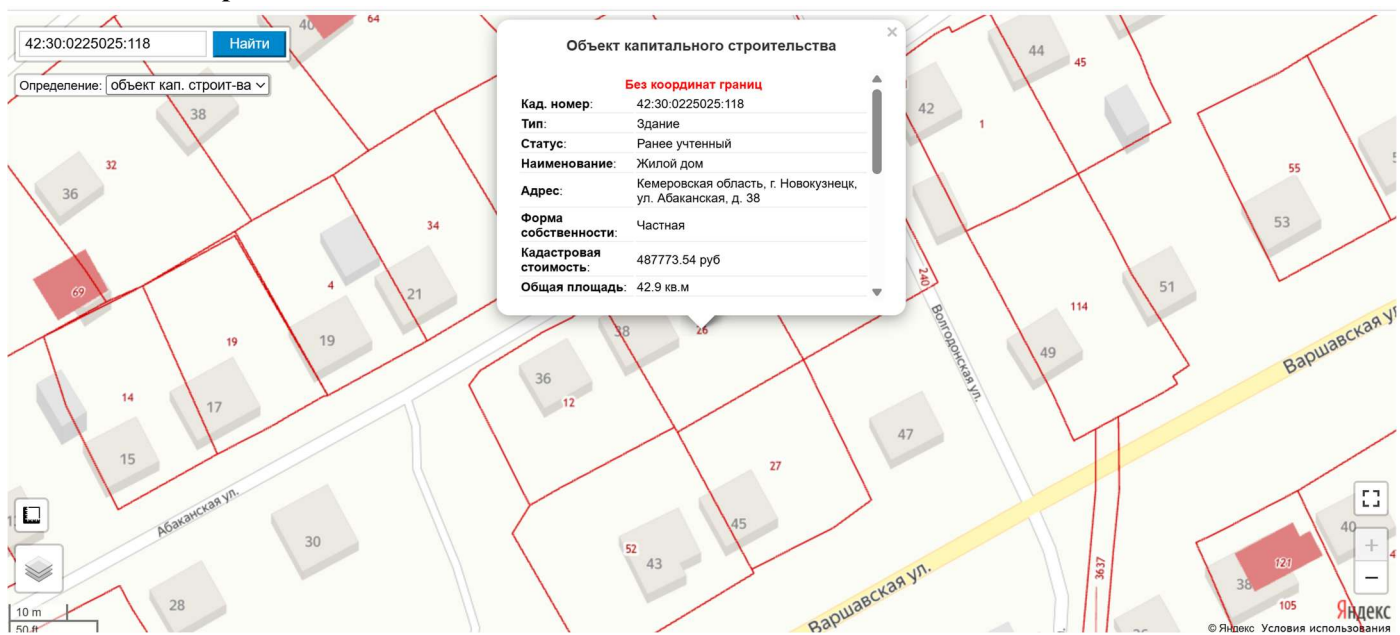
Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

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 Кемеровской области от 10.12.2024 (опубликовано 11.12.2024) по делу А27-19437/2024;
- фотографии имущества
- выписки из ЕГРН

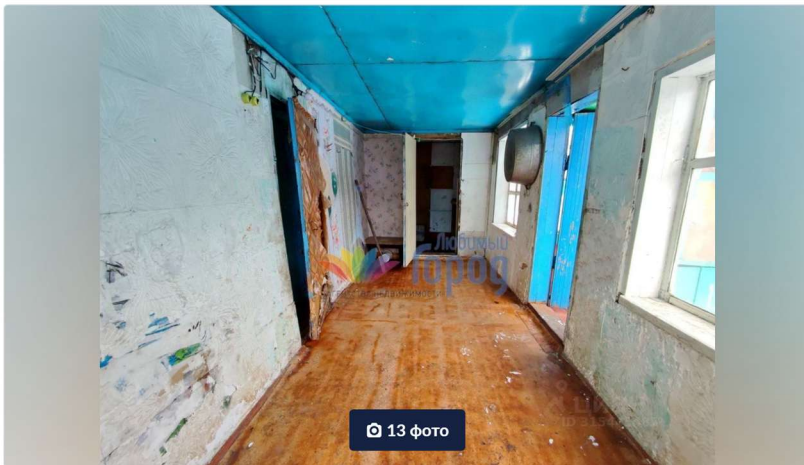
## Область размещения объекта оценки:



## Описание Объекта оценки:

Объект оценки	Здание (жилой дом), площадь: 42.9 кв.м., кадастровый номер 42:30:0225025:118, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Абаканская, д. 38
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности, номер государственной регистрации: 42:30:0225025:118-42/006/2020-1, основание: Договор купли-продажи жилого дома, выдан 27.03.2020
Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки	Обременения в виде запрещения регистрации 42:30:0225025:118-42/084/2024-9; 42:30:0225025:118-42/074/2024-8; 42:30:0225025:118-42/086/2024-5; 42:30:0225025:118-42/088/2024-4 2.3.5; 42:30:0225025:118-42/082/2024-2
Дополнительные сведения	Земельный участок, на котором находится здание (жилой дом), Должнику не принадлежит.



Продается 1-этажный дом, 40 м<sup>2</sup>Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, Нижне-Пролетарская ул., 46 [На карте](#)

13 фото

[Отзыв о сайте](#)Общая площадь  
40 м<sup>2</sup>Участок  
6 сот.Материал дома  
ДеревянныйЭтажей в доме  
1Год постройки  
1959

1 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 164 000



Ипотека

Цена за метр 30 000 Р/м<sup>2</sup>

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Любимый Город

Суперагент



циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Предлагаю в продажу дом из 4 комнат в Куйбышевском районе.

В доме: окна деревянные, потолок и стены под побелку, проводка типовая, вода централизованная, центральная канализация, печное отопление.

На участке расположена: баня, хозяйственные постройки, углярка, дровник.

Садовое насаждение: яблоня, смородина, малина, жимолость.

ДОМ И ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ!

В шаговой доступности: школа, детский сад (10 мин.), магазины, автобусная остановка. БЕСПЛАТНЫЕ консультации по ипотеке, работаем с материнским капиталом и жилищными сертификатами. Ипотека на вторичное жилье от 22.9% ИНОГДА ЗВОНОК НЕ ПРОХОДИТ, ПИШИТЕ В СООБЩЕНИЯ. Стоимость услуги покупки/продажи недвижимости через агентство Любимый город - составляет от 54 тысяч рублей + 1% от стоимости объекта

Номер объекта: #1/553768/21775

Ссылка на объявление: <https://kemerovo.cian.ru/sale/suburban/315445485/>

Продается 1-этажный дом, 84,9 м<sup>2</sup>Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, Славянская ул., 25 [На карте](#)

Планировка 16 фото

Общая площадь  
**84,9 м<sup>2</sup>**Участок  
**9 сот.**Этажей в доме  
**1**Год постройки  
**1957**Материал дома  
**Деревянный**

1 100 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 067 000



Ипотека

Цена за метр 12 956 ₽/м<sup>2</sup>

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ЖИЛФОНД**

Суперэгент

На Циан  
6 летОбъектов в работе  
554

Назовите при звонке данный номер объявления - 538476

Предлагается вашему вниманию дом на ул. Славянской, общей площадью 84,9 кв.м., на участке 9 соток.

Дом добротный, на бетонном фундаменте, двухэтажный (цокольный технический этаж и жилой этаж). На первом этаже расположены гостиная, совмещенная с кухней, зал, спальня и санузел. Дом подготовлен для ремонта, проведена новая электропроводка. Санузел не оборудован, но сделать его не составит труда. В дом подведено центральное водоснабжение холодной водой, горячая вода от водонагревателя, оборудован слив. К дому будет подведено центральное газоснабжение. Дом хорошо расположен по локации, в черте города, в шаговой доступности остановки общественного транспорта, школа, детские сады. В зимний период можно легко добраться на машине (дорога улицы всегда расчищена от снега).

Дом ждёт своих новых хозяев! Данный объект Вы можете приобрести по ипотечному решению, на выгодных условиях, а так же с привлечением материнского капитала. Консультация и подача документов на ипотечное кредитование. Отличный выбор для покупки! Не упускайте свой шанс жить лучше!

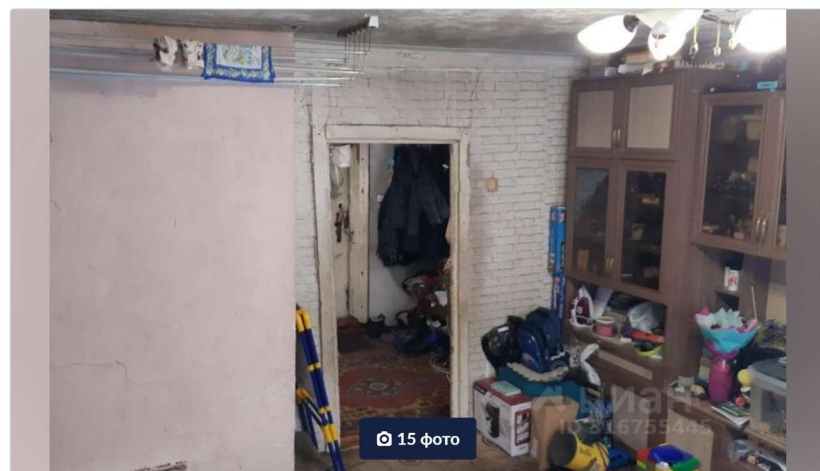
Номер объекта: #1/538476/21572

[Свернуть](#) ^Ссылка на объявление: <https://kemerovo.cian.ru/sale/suburban/308056439/>

# Продается 1-этажный дом, 41 м²

Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, Самарская ул. [На карте](#)

🔍 📷 📄 📱 📞 ⚠️ Пожаловаться



📷 15 фото



Отзыв о сайте

745 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 722 600



Ипотека



Цена за метр ..... 18 171 ₽/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

Показать телефон

Написать



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 56280524



циан.ипотека

Один запрос в 8 банках



Общая площадь  
41 м²



Участок  
6,5 сот.



Материал дома  
Деревянный



Этажей в доме  
1

Чистая продажа, документы готовы, дом и земля в собственности, два взрослых собственника. Водоснабжение центральное, отопление печное. На участке расположены баня, сарай, углярка, каркас для теплицы, гараж. Рядом остановка транспорта, продуктовые и хозяйственный магазины, супермаркет Ярче, школа 1. До города 10 минут на автобусе, пять минут на машине.

## Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



## О доме

Площадь 41 м²

## Об участке

Площадь 6,5 сот.

🏠 Деревянный Категория земель Земли населённых пунктов

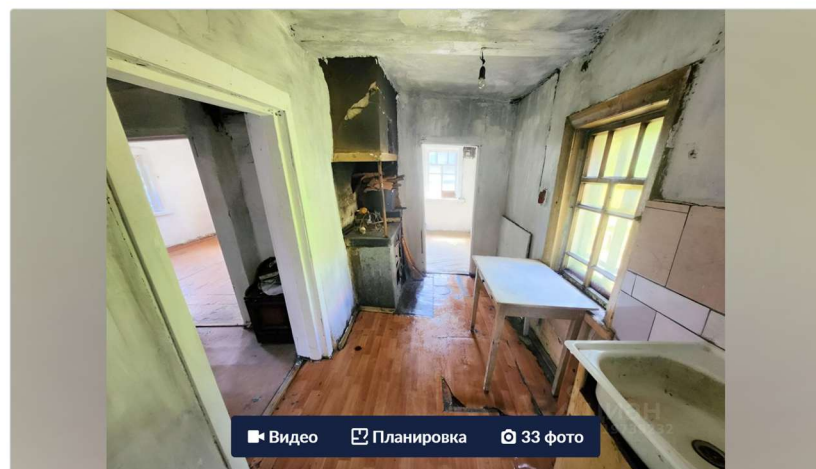
🗣️ Отзыв о сайте

Ссылка на объявление: <https://kemerovo.cian.ru/sale/suburban/316755445/>



Продается 1-этажный дом, 33,5 м<sup>2</sup>

Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, ул. Калинина, 4 На карте

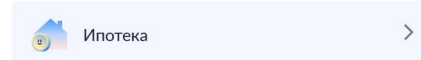


Отзыв о сайте

750 000 ₽



Следить за изменением цены

Цена за метр 22 388 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Показать телефон



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Континент

Суперагент



циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 22,1%

Дом не подходит под материнский капитал и ипотеку!

В продаже жилой дом, общей площадью 33,5 кв.м., с возможностью прописки. Планировка есть на фото. Отопление печное, свет, вода централизованная. Состояние простое. Туалет на улице, требует доработки. Дом в собственности.

Перед домом углярка, есть возможность подъезда для разгрузки. Есть хоз. постройки.

Земельный участок площадью 667 кв.м. под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) в собственность не оформлен. Координаты есть, границы установлены. На участке есть недостроенные объекты. Ранее были посадки.

Удачное расположение, остановка общественного транспорта рядом.

Чистая продажа!

Свернуть ^

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты



## О доме

## Об участке

Площадь

33,5 м<sup>2</sup>

Площадь

6 сот.

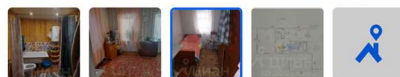
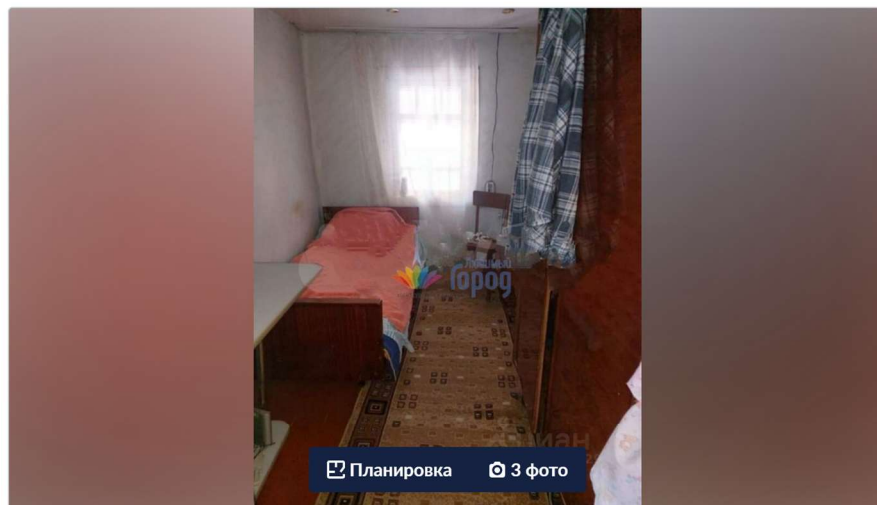
Ссылка на объявление:

Деревянный

Категория земель

Земли населённых пунктов

<https://kemerovo.cian.ru/sale/suburban/319739232/>



Общая площадь **29,1 м²** Участок **7,4 сот.** Материал дома **Деревянный**

Общая площадь **29,1 м²** Участок **7,4 сот.**

Этажей в доме **1**

**Объект аналог № 5**

**900 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 873 000



Ипотека

Цена за метр ..... 30 4

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Любимый Город**

Суперагент

**циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Материал дома **Деревянный**

Продается бревенчатый дом из двух комнат, столовой и кухни. В доме имеется ванна, туалет, водонагреватель. Водоснабжение центральное. Окна пластиковые, отопление печное. Можно использовать как дачу для тех кто любит природу. Звоните, приглашаем на просмотр. **БЕСПЛАТНЫЕ** консультации по ипотеке, работаем с материнским капиталом и жилищными сертификатами. Ипотека на вторичное жилье от 22.9% **ИНОГДА ЗВОНОК НЕ ПРОХОДИТ, ПИШИТЕ В СООБЩЕНИЯ.** Стоимость услуги покупки/продажи недвижимости через агентство Любимый город - составляет от 54 тысяч рублей + 1% от стоимости объекта

Номер объекта: #1/553284/21775

[Свернуть](#) ^

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Хочу посмотреть](#)



Ссылка на объявление: <https://kemerovo.cian.ru/sale/suburban/309561629/>

## **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).

Кроме того, 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>1 200 000</b>	<b>1 100 000</b>	<b>745 000</b>	<b>750 000</b>	<b>900 000</b>
Цена за 1 кв.м.	-	<b>30 000</b>	<b>12 956</b>	<b>18 171</b>	<b>22 388</b>	<b>30 928</b>
<i>Обременения объекта договорами аренды</i>	Имеется (договор аренды земельного участка)	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно
<i>Наличие сервитутов и общественных обременений</i>	Отсутствуют	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно	Неизвестно
Имущественные права	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Условия продажи</b>	-	Август 2025	Август 2025	Август 2025	Август 2025	Август 2025
<b>Торг</b>	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-	-	-	-	-
<b>Местоположение</b>	Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Абаканская, д. 38	Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, Нижне-Пролетарская ул., 46	Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, Славянская ул., 25	Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, Самарская ул.	Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Куйбышевский, ул. Калинина, 4	Кемеровская область, Новокузнецк, р-н Орджоникидзевский, Измайловская ул., 62
Корректировка	-	-	-	-	-	-
<b>Вид разрешённого использования</b>	Данные отсутствуют	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Средняя цена за 1 кв. м.	$(30\,000 + 12\,956 + 18\,171 + 22\,388 + 30\,928) / 5 = \mathbf{22\,889}$ (с округлением до целых)					
Расчетная стоимость Объекта оценки, руб.	$22\,889 * 42,9 \text{ кв.м} = \mathbf{981\,921}$ (с округлением до целых)					

### **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 затратный 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.**

С учетом кадастровой стоимости в размере 487 773,54 руб., а также технического состояния Объекта оценки по сравнению с аналогичными ему, во избежание необоснованного завышения стоимости Объекта оценки и повышения уровня ликвидности, финансовым управляющим принято решение снизить на 10% начальную стоимость, определенную по результатам расчетов средней стоимости за квадратный метр.

### **Вывод:**

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Телковой Ирины Николаевны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Здание (жилой дом), площадь: 42.9 кв.м., кадастровый номер 42:30:0225025:118, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Абаканская, д. 38	<b>883 730</b>

Финансовый управляющий  
Телковой И.Н.

А. С. Виноградов