

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
Борькиной Елены Андреевны**

г. Калининград

«20» ноября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 25.08.2025 (опубликовано 27.08.2025) по делу А64-5536/2025 гр. Борькина Елена Андреевна (ИНН 681601512651, СНИЛС 136-414-517 43, 31.08.1988 г.р., место рождения - рп. Ржакса Ржаксинского р-на Тамбовской обл., адрес: 393520, Тамбовская обл., м.о. Ржаксинский, рп. Ржакса, ул. Колхозная, д. 12) признана несостоятельной (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 долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

- 1/3 доли в праве общей долевой собственности на здание (жилой дом), площадь: 50,3 кв.м., кадастровый номер 68:16:1301015:472 и земельный участок, площадь 1157 кв. м., кадастровый номер 68:16:1302009:15, расположенные по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, муниципальный округ Ржаксинский, рабочий поселок Ржакса, улица Станционная, дом 55.

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.

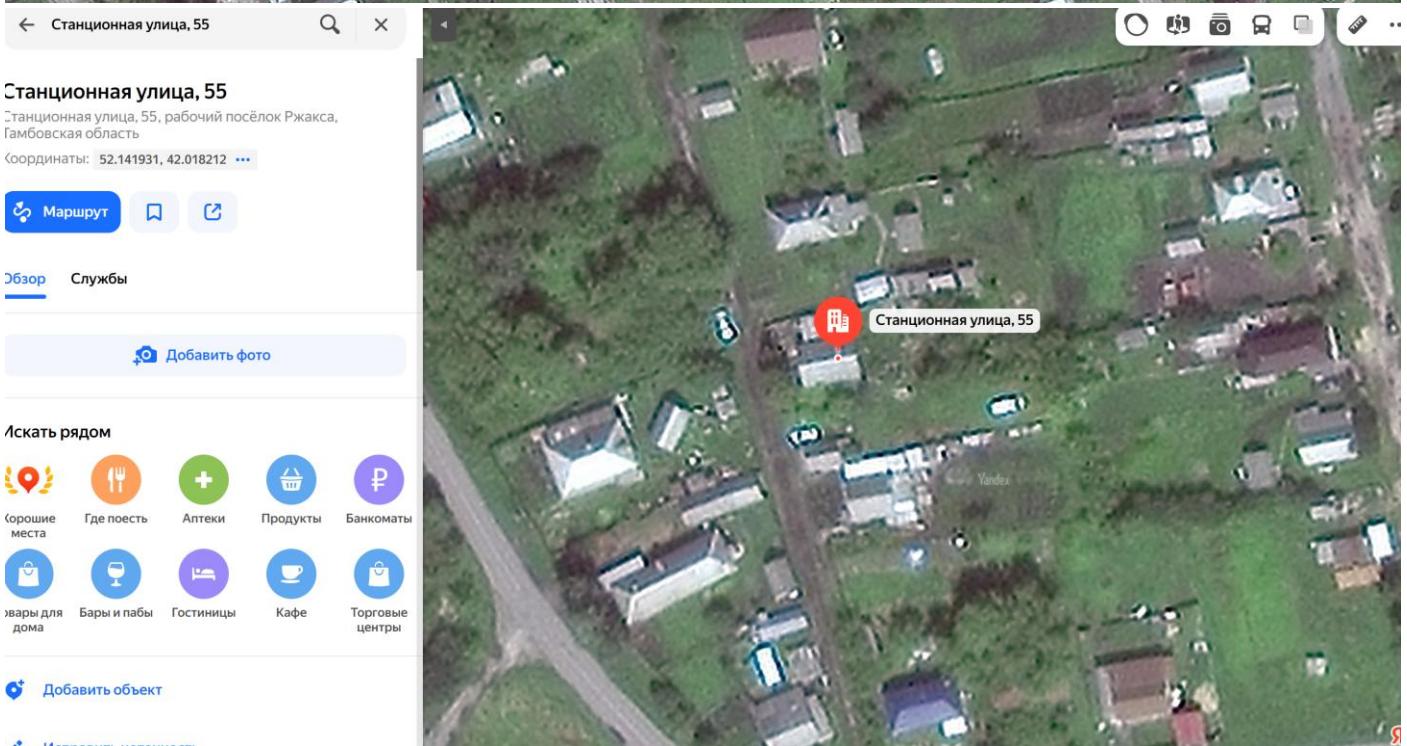
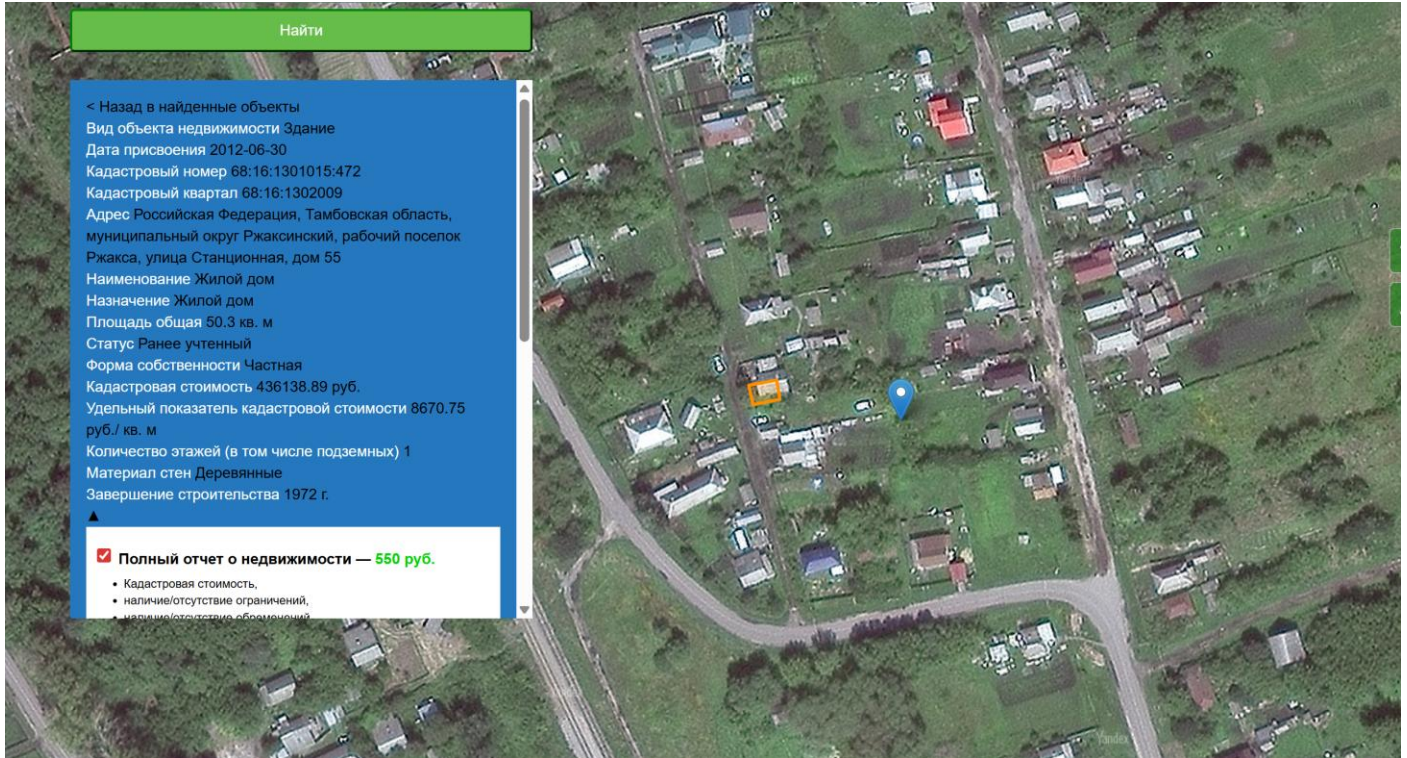
Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

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 Тамбовской области от 25.08.2025 (опубликовано 27.08.2025) по делу А64-5536/2025
- Фотографии Лота

Область размещения объекта оценки:



Описание Объекта оценки:

Объект оценки	- 1/3 доли в праве общей долевой собственности на здание (жилой дом), площадь: 50,3 кв.м., кадастровый номер 68:16:1301015:472 и земельный участок, площадь 1157 кв. м., кадастровый номер 68:16:1302009:15, расположенные по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, муниципальный округ Ржаксинский, рабочий поселок Ржакса, улица Станционная, дом 55. Основание государственной регистрации: договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, реестр № 1571, удостоверенный нотариусом Ржаксинского района Тамбовской области Трифионовой Е.В., зарегистрированный в ЕГРП 23.06.2008 № 68-68- 15/007/2008-029, выдан 05.06.2008
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности, номер государственной регистрации: 68-68-15/007/2008-034 от 23.06.2008 (земельный участок), 68-68-15/007/2008-032 от 23.06.2008 (жилой дом)
Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки	На момент проведения оценки не обнаружены

Дом 37 м² на участке 12 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



500 000 ₽

13 514 ₽ за м²

В ипотеку от 6 357 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оксана

Частное лицо

На Авито с 2025 года



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 37 м²

Площадь участка: 12 сот.

Этажей в доме: 1

Отопление: газовое

Водоснабжение: нет

Газ: в доме

Канализация: нет

Ссылка

на

объявление:

https://www.avito.ru/rzhaksa/doma_dachi_kottedzhi/dom_37_m_na_uchastke_12_sot.7450834354?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmRmVOV3o5NDVCaGtvMmVjJt928mABz8AAAA

Дача 63 м² на участке 12 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



500 000 ₽

7 937 ₽ за м²

В ипотеку от 6 357 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О даче

Количество комнат: 5

Площадь дома: 63 м²

Площадь участка: 12 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: колодец

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

—

[Наталья Милованова](#)

Частное лицо

На Авито с 2025 года



Подписаться на продавца

Ссылка на объявление:

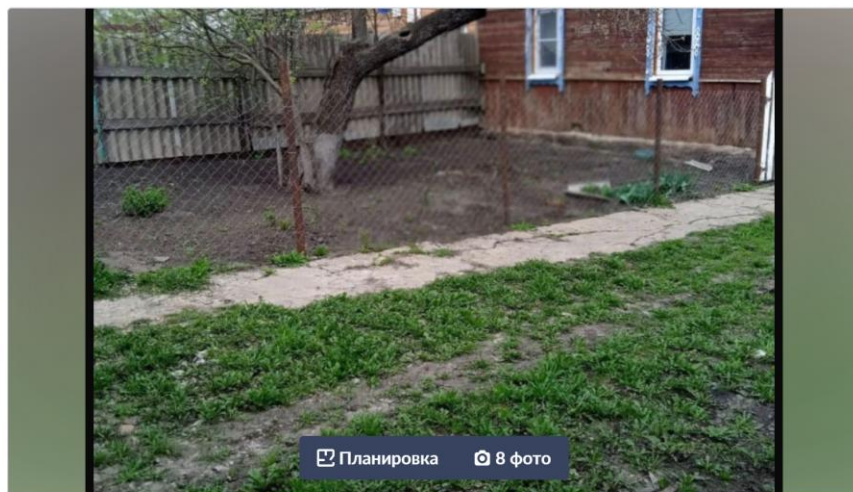
https://www.avito.ru/rzhaksa/doma_dachi_kottedzhi/dacha_63_m_na_uchastke_12_sot.7434912807?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlRmVOV3o5NDVCaGtvMmVjIjt928mABz8AAAA

Только на Циан

Продается 1-этажный дом, 68,8 м²

Тамбовская область, Ржаксинский муниципальный округ, Чакино поселок, ул. Карла Маркса, 88 [На карте](#)

Поделиться | Скачать | Печать | Пожаловаться



Планировка 8 фото



500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 485 000 Р

Ипотека

Цена за метр 7 267

Ипотека возм

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самолет Плюс Тамбов

Документы проверены

На Циан

Объектов в раб

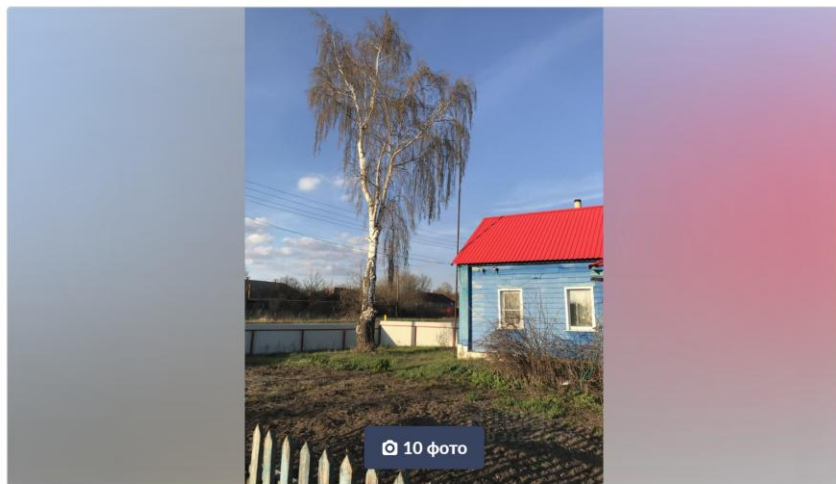
Ссылка на объявление: <https://tambov.cian.ru/sale/suburban/323372129/>

Только на Циан

Продается 1-этажный дом, 31 м²

Тамбовская область, Ржаксинский муниципальный округ, Большая Ржакса село [На карте](#)

     [Пожаловаться](#)



10 фото



550 000 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 533 500 ₽



Ипотека



Цена за метр 17 742 Р/м

Ипотека возможн

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК

ID 130164334

 **циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ссылка на объявление: <https://tambov.cian.ru/sale/suburban/316527509/>

ТОЛЬКО НА ЦИАН

Продается 1-этажный дом, 40 м²

Тамбовская область, Ржаксинский муниципальный округ, Лукино село [На карте](#)

     [Пожаловаться](#)



8 фото



[Отзыв о сайте](#)

Ссылка на объявление: <https://tambov.cian.ru/sale/suburban/323699192/>

330 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 320 100 ₽



Ипотека



Цена за метр 8 250 ₽/м²

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Полезные люди Тамбов

 Документы проверены

На Циан
6 лет

Объектов в работе
67



РИЕЛТОР

Антон Панкратов

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).

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.). Так как имущество продается единым лотом, то при оценке превалирующее значение, ввиду существенных разниц в размерах аналогичных земельных участков, оказала квадратура жилого дома.

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
Цена продажи/предложения, руб.	-	500 000	500 000	550 000	550 000	330 000
Цена за 1 кв.м.	-	13 514	7 937	7 267	17 742	8 250
<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
Условия продажи	-	Октябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Май 2025	Ноябрь 2025
Торг	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-	-	-	-10%	-
Местоположение	Тамбовская область, муниципальный округ Ржаксинский, рабочий поселок Ржакса, улица Станционная, дом 55	Тамбовская обл., Ржаксинский муниципальный округ, рп. Ржакса, Рабочая ул., 5	Тамбовская обл., Ржаксинский муниципальный округ, рп. Ржакса, Интернациональная ул., 182	Тамбовская область, Ржаксинский муниципальный округ, Чакино поселок, ул. Карла Маркса, 88	Тамбовская область, Ржаксинский муниципальный округ, Большая Ржакса село	Тамбовская область, Ржаксинский муниципальный округ, Лукино село
Корректировка	-	-	-	-	15 967,8	-
Вид разрешённого использования	Жилое	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Средняя цена за 1 кв. м.	$(13\ 514 + 7\ 937 + 7\ 267 + 15\ 967,8 + 8\ 250) / 5 = 10\ 587$ (с округлением до целых)					
Расчетная стоимость Объекта оценки (1/3 доли), руб.	$(10\ 587,16 * 50\ \text{кв.м}) / 3 = 176\ 450$					

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.

С учетом низкой кадастровой стоимости в размере, во избежание необоснованного снижения стоимости Объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не учитывать в расчетах корректировки на торг (предложение) для объектов-аналогов.

Вывод:

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Борькиной Елены Андреевны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	1/3 доли в праве общей долевой собственности на здание (жилой дом), площадь: 50,3 кв.м., кадастровый номер 68:16:1301015:472 и земельный участок, площадь 1157 кв. м., кадастровый номер 68:16:1302009:15, расположенные по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, муниципальный округ Ржаксинский, рабочий поселок Ржакса, улица Станционная, дом 55.	176 450

Финансовый управляющий
Борькиной Е.А.

А. С. Виноградов