

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Виноградов Андрей Сергеевич

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

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

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

**Решение об оценке имущества гражданина
Тимошенко Олеси Ивановны**

г. Калининград

«22» февраля 2026 г.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 14.07.2025 (опубликовано 15.07.2025) по делу А70-11855/2025 гр. Тимошенко Олеся Ивановна (ИНН 662401018765, СНИЛС 120-475-734 34, 01.01.1982 г.р., место рождения - г. Нижняя Тура, Свердловской обл., адрес регистрации: 624223, Свердловская обл., м.о. Нижнетуринский, г. Нижняя Тура, ул. Береговая, д.9, кв. 51, адрес по месту пребывания: 627750, Тюменская обл., г. Ишим, ул. Лесная, д.34) признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества.

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

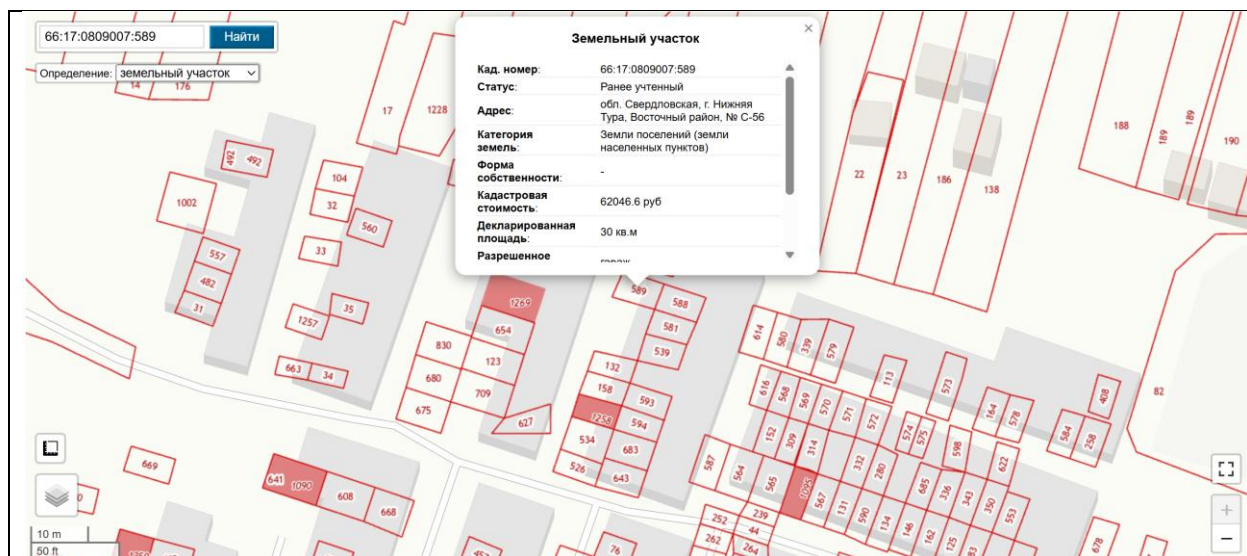
Объект оценки:

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

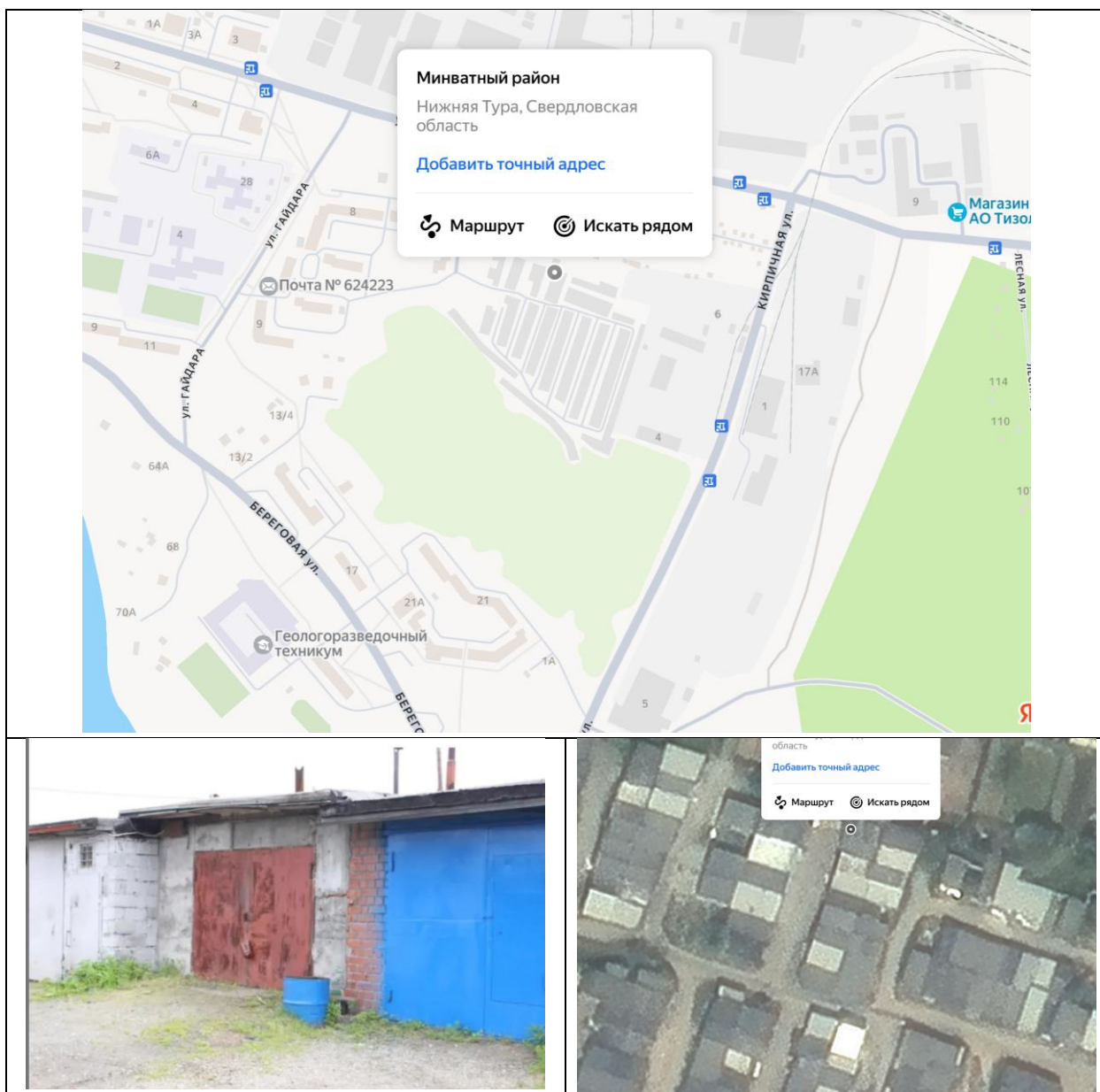
- Земельный участок под гараж, собственность, 30 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Нижняя Тура, Восточный район, № С-56. Кадастровый номер: 66:17:0809007:589.

Примечание: на земельном участке расположен гараж (не зарегистрирован). Текущее состояние гаража неизвестно.

Область размещения объекта оценки:



Фотографии объекта оценки:



Фотографии взяты из сети «Интернет»

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.

Дополнительно финансовый управляющий учитывает особенности текущего объекта и разрешенного вида пользования («гараж»), ввиду отсутствия на рынке достаточного

количества аналогичных предложений покупки земельных участков, для целей оценки взяты предложения о продаже совместно гаражей с земельными участками.

Описание объектов оценки

Перечень документов, используемых при проведении оценки:

Решение Тюменской области от 14.07.2025 (опубликовано 15.07.2025) по делу А70-11855/2025;

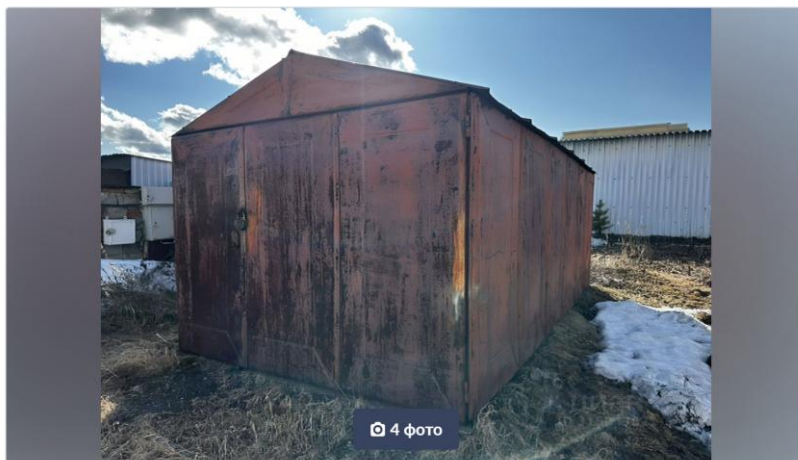
Средства массовой информации, Интернет-источники;

Описание объекта оценки:

Объекты оценки	Земельный участок под гараж, собственность, 30 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Нижняя Тура, Восточный район, № С-56. Кадастровый номер: 66:17:0809007:589.
Имущественные права на Объекты оценки	Собственность, на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выдан 21.11.2024.
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	ограничения в виде запрещения регистрации № 66:17:0809007:589-66/112/2024-1 от 07.08.2024
Дополнительные сведения	На земельном участке расположен гараж (не принадлежит должнику, не зарегистрирован). Текущее состояние гаража неизвестно.

Продается гараж, 18 м²

Свердловская область, Лесной, ул. Чапаева [На карте](#)



4 фото



100 000 ₽

[Следить за изменени](#)

Предложите свою ц

Например, 97 00

Цена за метр



СОБСТВ

ID 100

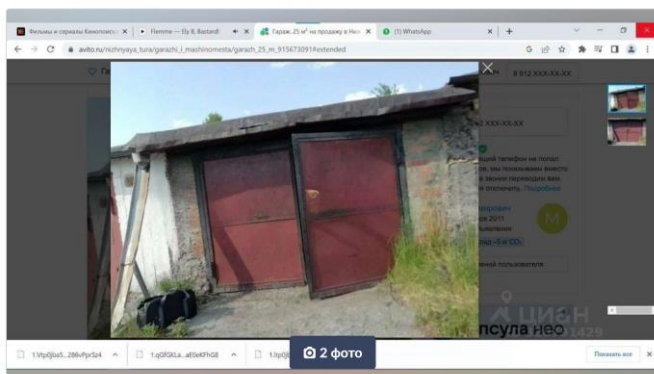
Гараж металлический разборный, заводского изготовления. Можно перевезти по желанию, на свой участок или в сад.

Ссылка на объявление:

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315949821/?mlSearchSessionGuid=a2c65073789dca91877ac6ef5aac12fb>

Продается гараж, 25 м²

Свердловская область, Нижняя Тура [На карте](#)



2 фото



75 000 ₽

[Следить за изменением](#)

Предложите свою цену

Например, 72 700

Цена за метр



СОБСТВЕН

ID 13410

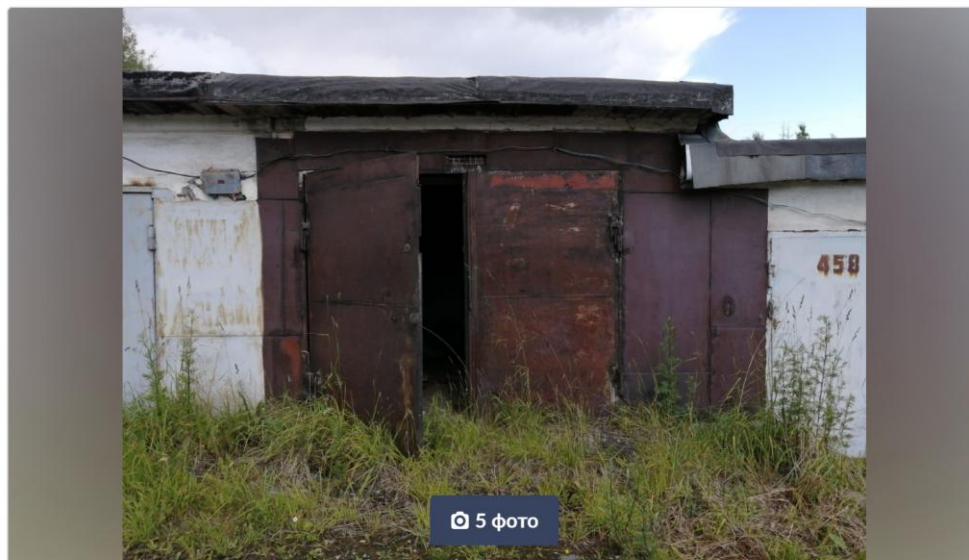
Срочно продаю!!! Гараж капитальный, кирпич, 25 квадратных метров. Яма для хранения продуктовых запасов, 33 метра, кирпич. Местонахождение на зольном поле. Торг уместен.

Ссылка на объявление:

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/320791429/?mlSearchSessionGuid=a2c65073789dca91877ac6ef5aac12fb>

Продается гараж, 24 м²

Свердловская область, Качканар, Октябрьская ул. [На карте](#)



85 000 ₽

[Следить за изме](#)

Предложите сво

Например, 8.

Цена за метр —



АВТ
ID



Площадь
24 м²



Парковка
Наземная



Тип
Гараж

Капитальный гараж 4*6. 4 ямы: смотровая, овощная и 2 маслянные. Требуется ремонт крыши.

Ссылка на объявление:

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/212602198/?mlSearchSessionGuid=667ef78f00f0a602208465576543649c>

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 отобранному 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 нежилого здания представлен в таблице:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи/предложения, руб.	Нежилое здание (гараж)	100 000	75 000	85 000
Цена за 1 кв.м.		5 556	3 000	3 542
Обременения объекта договорами аренды	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-	-
Наличие сервитутов и общественных обременений	Нет данных	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	-	-	-
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	-	-	
Условия продажи (дата продажи)		Апрель 2025	Сентябрь 2025	Июль 2025
Корректировка	-	-5%	-5%	-5 %
Торг	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5%	-5%	-5%
Местоположение	обл. Свердловская, г. Нижняя Тура, Восточный район, № С-56	Свердловская область, Лесной, ул. Чапаева	Свердловская область, Нижняя Тура	Свердловская область, Качканар, Октябрьская ул.
Корректировка	0%	-5%	0%	-5%
Назначение объекта недвижимости	Земельный участок	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка	0%	-5%	-5%	-5%
Физические характеристики	Земельный участок под гараж	Гараж	Гараж	Гараж
Корректировка		-5%	-5%	-5%
Общая площадь нежилого здания, кв.м.	30	18	25	24
Скорректированная цена нежилого здания за 1 кв.м., руб.		4 167	2 400	2 657
Средняя цена за 1 кв.м.		(4 167+2 400+2 657)/3 – 3 075		
Расчетная стоимость нежилого здания, рублей	30 кв.м *3 075 рублей = 92 250 рублей (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 нежилое здание, 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 нежилого здания применялся Справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., 2018 г.). В расчетах использовалась скидка в размере 5% на нежилое здание как наиболее соответствующая условиям рынка.

Кроме того, финансовым управляющим выявлена низкая кадастровая стоимость объекта оценки (16701,9 рублей), а также низкий спрос на аналогичные объекты недвижимости в регионе нахождения объекта оценки, что было учтено при расчете и применении корректировок.

Решение

После введения поправок,

- стоимость 1 кв.м. определена как среднее значение и составляет 3 075 рублей. Так, стоимость нежилого здания, с учетом округления, составит 92 250 рублей (30 кв.м * 3 075 рублей = 92 250 рублей).

Вывод

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Тимошенко Олеси Ивановны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	Земельный участок под гараж, собственность, 30 кв.м., расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Нижняя Тура, Восточный район, № С-56. Кадастровый номер: 66:17:0809007:589.	92 250

Финансовый управляющий



А.С. Виноградов