

Решение финансового управляющего

*о стоимости имущества: ¼ доля в праве, жилой объект
недвижимости, здание – жилой дом, кадастровый номер
44:27:010308:36, расположенный по адресу Костромская
область, г. Кострома, Металлистов пер., д. 4, площадью
183,9 кв. м.*

Дата решения: по состоянию на «12» ноября 2025 г.

г. Вологда

2025 год

Содержание

№ главы	Наименование главы	№ страницы
1.	Общие сведения	3-7
2.	Обоснование используемого вида стоимости	7-8
3.	Метод оценки	8
4.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки	8
5.	Источники информации	9-11
6.	Определение стоимости	12
7.	Вывод	12
8.	Приложение 1 – фото объекта оценки	13-15

1. Общие сведения

1.1. Номер дела: А31-3331/2025

1.2. Сведения о финансовом управляющем

Фамилия, имя, отчество	Финансовый управляющий Летовальцева Любовь Николаевна
ИНН	351500877465
Паспортные данные	19 10 744434, выдан 28.04.2011 ТП УФМС России по Вологодской области в Нюксенском районе, код подразделения 350-020
Адрес регистрации	Г. Вологда, ул. Возрождения, д. 47, кв. 8
Дополнительные сведения	регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих: 19298 адрес для направления корреспонденции: 160000, Россия, Вологодская область, г. Вологда, ул. Козленская, д.3, 4 этаж, офис 6), члена Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий»

1.3. Сведения о должнике

ФИО, дата рождения	Лебедева Екатерина Николаевна, 30.04.1980 года рождения
место рождения	Гор. Сегежа Карельская АССР
адрес регистрации	Костромская обл., гор. Кострома, ул. Центральная 2-я, д. 20, кв. 4
ИНН	440112678418
СНИЛС	067-553-844 99

1.4. Сведения об объекте

¼ доля в праве, жилой объект недвижимости, здание – жилой дом, кадастровый номер 44:27:010308:36, расположенный по адресу Костромская область, г. Кострома, Металлистов пер., д. 4, площадью 183,9 кв. м.

1.5. Результаты расчетов и итоговая величина стоимости объекта

¼ доля в праве, жилой объект недвижимости, здание – жилой дом, кадастровый номер 44:27:010308:36, расположенный по адресу Костромская область, г. Кострома, Металлистов пер., д. 4, площадью 183,9 кв. м.

Сравнительный подход – 1 135 000 руб.

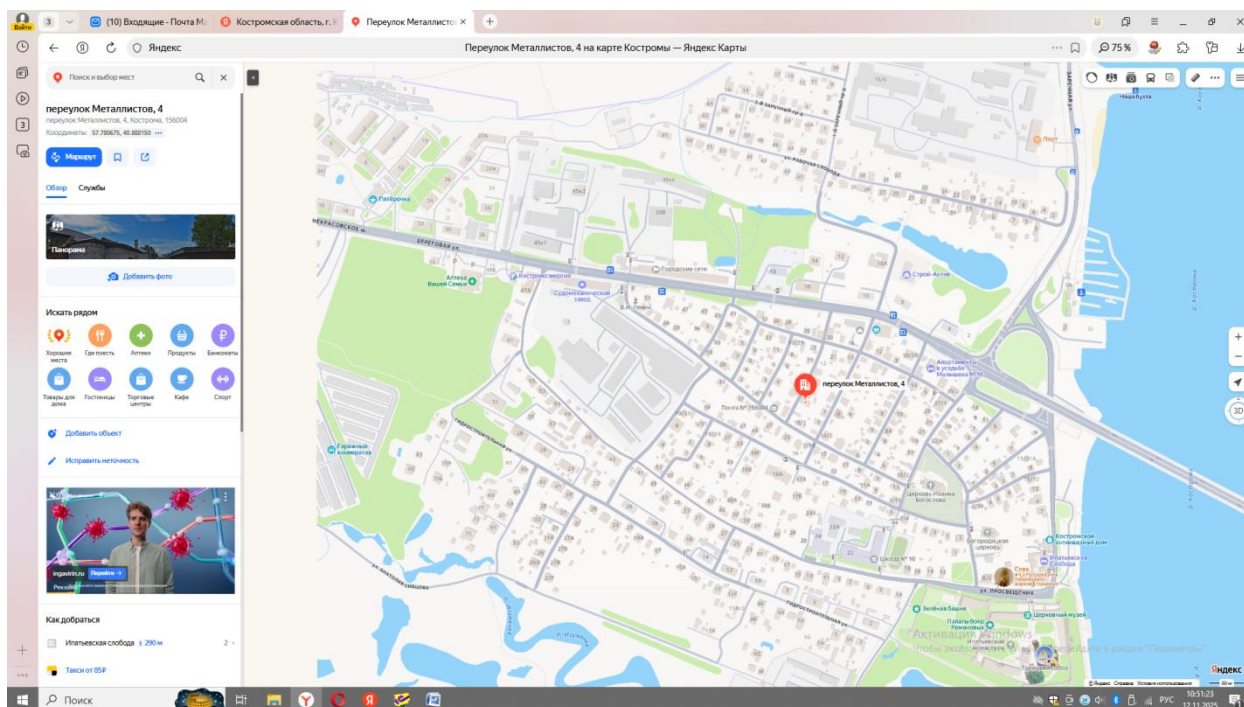
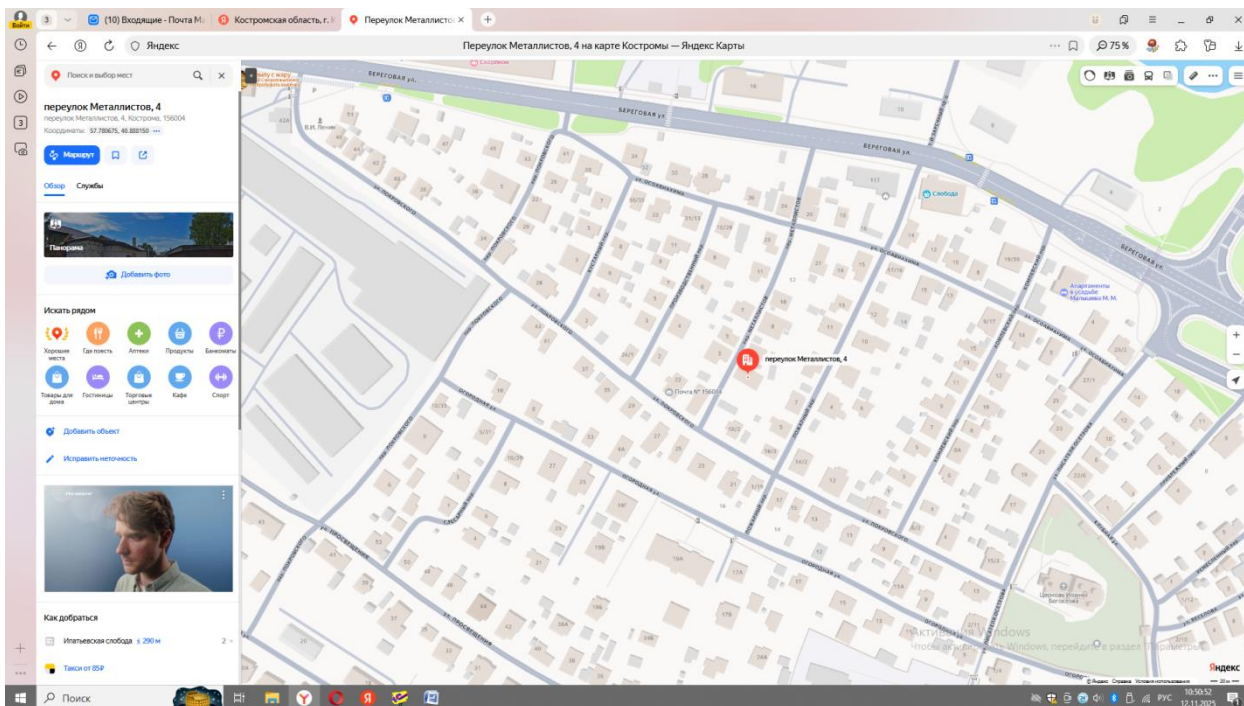
Итоговая величина стоимости объекта	1 135 000 руб.
--	-----------------------

1.6. Местоположение:

Объект размещается по адресу Костромская область, г. Кострома, Metallistov пер., д. 4

Источник рисунка 1. Локальное местоположение

https://yandex.ru/maps/7/kostroma/house/pereulok_metallistov_4/YEkYfg9oSEAHQftfXt5cXpkYO==/?ll=40.888149%2C57.780675&z=18



Кострома - город в России на реке Волге, основанный Юрием Долгоруким в 1152 году. Административный центр Костромской области, речной порт. Население -

265 761 человек (1 января 2024). Площадь города составляет 144,5 км². Расположен в 302 км от Москвы, в 344 км от неё же по автомобильной дороге.

Кострома основана в XII веке, а в XIII веке стала центром удельного княжества. Исторический центр города в основном сохранил образцовый в своём роде ансамбль эпохи классицизма конца XVIII - XIX веков. Из памятников допетровской эпохи наиболее интересны комплексы Ипатьевского и Богоявленско-Анастасииного монастырей. Город входит в список поселений, имеющих официальный статус «исторических». Входит в «Золотое кольцо России», в список городов которого Кострому лично включил Бычков Юрий Александрович, придумавший этот туристический маршрут в 1960-е годы.

Город включён в Перечень исторических городов России. Указом Президента Российской Федерации от 10 сентября 2021 года городу было присвоено звание «Город трудовой доблести»

Площадь — 144,5 км².

Население на 1 января 2024 года — **265 761 человек**.

Входит в «Золотое кольцо России».

Экономика.

Кострома - старинный центр текстильной промышленности (главным образом, льняной). Наиболее известны льнокомбинат имени И. Д. Зворыкина, Большая Костромская льняная мануфактура, фабрика «Ремённая тесьма».

Машиностроительная отрасль представлена предприятием по производству цилиндропоршневой группы («Костромской завод автокомпонентов»). Развито производство отопительного, вентиляционного, теплообменного и энергосберегающего оборудования («Концерн Медведь»). В городе работают компании по производству торгового оборудования: стеллажного, кассового, («КС-Русь»), в том числе холодильного («LEVIN», «Brandford»). Развито как тяжёлое (экскаваторное производство), так среднее (производство емкостного оборудования «Цвет») и точное (калориферное производство) машиностроение.

Производство тепла и электричества осуществляют Костромская ТЭЦ-1 и Костромская ТЭЦ-2.

Активно развивается деревообрабатывающая промышленность (фанерный комбинат «Фанплит», мебельная фабрика «Костромебель», мебельная фабрика «Итана»), полимерная (завод «Ремстройпласт») и пищевая промышленность (ФЛ ФГУП «Костромской ликёро-водочный завод» (закрыт), спиртзавод, пищевой комбинат «Меренга», завод по производству замороженных котлет, производство бутилированной воды «Святой источник», хлебокомбинаты, молочные комбинаты, пекарни и другие). Кроме того, в области функционирует производство стройматериалов (Костромской Завод Строительных Материалов, Завод Кровельных Материалов г. Кострома, завод силикатного кирпича), товаров народного потребления (завод «Кварц», предприятие «ФЭСТ» и другие) и текстильной продукции.

Кострома известна ювелирным производством, в городе действует целый ряд предприятий по изготовлению ювелирных изделий.

Туризм рассматривается как важнейшее направление развития экономики города. Кострома традиционно включается в туристский маршрут «Золотое кольцо России» и круизы по Волге. Постепенно растёт роль делового туризма, проводится ряд общественно-политических форумов и культурных мероприятий общероссийского и международного характера. Городские и областные власти развивают ряд туристских брендов, таких как «Кострома — сырная столица России», «Кострома — жемчужина „Золотого Кольца“», «Кострома Богохранимая», «Кострома — ювелирная столица России», «Кострома и Берендеево царство — родина Снегурочки» и другие.

Число туристов и экскурсантов, ежегодно посещающих город, не превышает 400 тыс. человек. Большинство туристов посещает город в рамках дневной экскурсии.

В г. Кострома развитая **транспортная инфраструктура**, в том числе имеется порт, железная дорога. Аэропорт Сокеркино обслуживает небольшое количество рейсов: круглогодичный на Санкт-Петербург и с июня по сентябрь — на Анапу и Симферополь.

Помимо монастырей, в Костроме есть множество **достопримечательностей**, например: **Музей деревянного зодчества «Костромская слобода»**. Здесь представлены деревянные строения разных эпох и стилей: избы, амбары, часовни. romanovles.ruSputnik8.com

Торговые ряды. В центральной части города сохранился колорит купеческой России XVIII–XIX веков.

Памятник Ивану Сусанину и Сусанинская площадь. Площадь — историческое сердце Костромы, а памятник символизирует подвиг простого крестьянина, спасшего Россию от польского войска во времена Смуты.

Костромская пожарная каланча (Огневая башня). Постройка XIX века, ставшая одним из символов Костромы.

Терем Снегурочки. Сказочный домик, созданный для поклонников новогодних чудес.

Павильон Островского (Ротонда). Расположен на набережной Волги. Известен благодаря классической литературе: именно в Костроме драматург Александр Островский искал вдохновение для своих произведений.

Музей «Сырная биржа». Посвящён истории изготовления и дегустации разных сортов сыра.

Музей «Лес-чудодей». Посвящён богатым лесным просторам этого края.

Музей льна и бересты. Один из молодых частных музеев Костромы.

Центральный парк. Визитная карточка города, заложенный в первой половине XIX века на территории бывшего кремля.

Музейно-выставочный комплекс «Терем Берендея». Деревянные расписные палаты, экспозиция рассказывает о жизни древнего народа, который когда-то населял эти земли.

1.6.1. Общие сведения об объекте:

Наименование параметра	Описание	Источник информации
Кадастровый номер	44:27:010308:36	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости
Местоположение	Костромская область, г. Кострома, Металлистов пер., д. 4	
Вид объекта недвижимости	Здание	
Разрешенное использование	Жилой дом	
Сведения о правах	Лебедева Екатерина Николаевна	
Площадь здания /, кв. м.	183,9 кв. м.	
Транспортная доступность	Хорошая	https://yandex.ru/maps/7/kostroma/house/pereulok_metallistov_4/YEkYfg9oSEAHQFttfXt5cXpkYQ==/?ll=

		40.886610%2С57.781 015&z=16.67 Визуальный осмотр
Доступные инженерные коммуникации	Без удобств, канализационная система и водоснабжение отсутствуют	Данные собственника объектов оценки
Балансовая стоимость, руб. На 12.11.2025	Нет	Собственник – физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует
Сведения об износе	Нет данных	Нет документов, содержащих сведения об износе
Сведения об устареваниях	Нет данных	Нет документов, содержащих сведения об устаревании
Сведения об обременениях на 12.11.2025	Отсутствуют	Оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (п. 10 ФСО № 4)
Влияние обременений на результаты оценки	Не влияют	Оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (п. 10 ФСО № 4)
Текущее использование объектов оценки	Используется	Визуальный осмотр

Имущественные права на объект

Объект на праве собственности принадлежит Лебедевой Екатерине Николаевне.

Предоставлены документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.

Решение о стоимости имущества принимается финансовым управляющим для принятия решения относительно указанного имущества в рамках процедуры банкротства.

2. Обоснование используемого вида стоимости

Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть указанный срок должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

3. Метод оценки

Оценка произведена **сравнительным (рыночным) методом**, с использованием открытых источников: avito.ru, где представлены аналогичные объекты недвижимости с учетом состояния и региона продажи.

4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб. / цена за 1 кв. м.	-	2 450 000 / 12 250	7 500 000 / 35 714	5 000 000 / 26 042
Условия продажи / предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные для регионального рынка	Типичные для регионального рынка	Типичные для регионального рынка	Типичные для регионального рынка
Местоположение	Костромская область, г. Кострома, Металлистов пер., д. 4	Костромская обл., Костромской р-н, Бакшеевское сельское поселение, д. Будихино, 9	Костромская обл., Кострома, Гидростроительная ул., 27В р-н Заволжский	Костромская обл., Кострома, Московская ул., 32 р-н Заволжский
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие и качество подъездных путей	Асфальтовая и грунтовая дорога	Асфальтовая и грунтовая дорога	Асфальтовая и грунтовая дорога	Асфальтовая и грунтовая дорога
Разрешенное использование	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Площадь дома, кв. м. / участка (сотки)	183,9	200	210	192
Наличие дополнительных улучшений	-	-	-	-

5. Источники информации

Данные с сайтов объявлений о продаже жилых зданий и земельных участков:
Аналог 1

https://www.avito.ru/kostroma/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_20_sot.7748734264?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjIjQTM4yb0RMbmlZSU5CRVRQIjt9tjKq7j8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 200 м² на участке 20 сот.

2 450 000 ₽
12 250 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 31 152 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Компания "ВЕКТОР-Недвижимость"
Агентство - в сети

Надёжный партнёр 1073 объекта в работе 7 лет на Avito

О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 200 м²
Площадь участка: 20 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Ремонт: требует ремонта

Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Парковка: нет
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин
Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Костромская обл., Костромской р-н, Бакшеевское сельское поселение, д. Будичино, 9

Скрыть карту

Описание

Надёжный партнёр 1073 объекта в работе 7 лет на Avito

Аналог 2

https://www.avito.ru/kostroma/doma_dachi_kottedzhi/dom_210_m_na_uchastke_8_sot.7565173152?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyYwYXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFQVY5SM1hKUTE3bHdHSHVZi9qovvwT8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 210 м² на участке 8 сот.

7 500 000 ₽
35 714 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 95 365 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О доме
Количество комнат: **Свободная планировка**
Ремонт: **требует ремонта**
Электричество: **есть**

О доме

Количество комнат: **Свободная планировка**
Площадь дома: **210 м²**
Площадь участка: **8 сот.**
Этажей в доме: **2**
Категория земель: **индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**
Год постройки: **2015**
Материал стен: **кирпич**
Санузел: **в доме**

Ремонт: **требует ремонта**
Электричество: **есть**
Отопление: **газовое**
Водоснабжение: **скважина**
Газ: **в доме**
Канализация: **выгребная яма**
Парковка: **гараж**
Инфраструктура: **магазин, аптека, детский сад, школа**

Расположение

Костромская обл., Кострома, Гидростроительная ул., 27В
р-н Заволжский

[Скрыть карту](#)

7 500 000 ₽
35 714 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 95 365 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".


Аналог 3

https://www.avito.ru/kostroma/doma_dachi_kottedzhi/dom_192_m_na_uchastke_36_sot.7239994552?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyBkaW9yYXR5XR5litiOjA7czoxOjI4litiZ0jE2OjInTHd1ZWluSzBybk00UVJzljt9bwiuiT8AAAA

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 192 м² на участке 3,6 сот.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



5 000 000 ₽
26 042 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 63 577 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Avito Реклама
Реклама от 1₽ за клик
[Запустить рекламу](#)

теперь и для ИП!

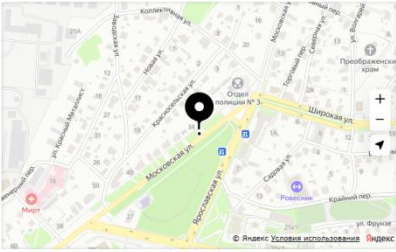
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

О доме
Количество комнат: 5
Площадь дома: 192 м²
Электричество: есть
Водоснабжение: центральное

О доме
Количество комнат: 5
Площадь дома: 192 м²
Площадь участка: 3,6 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: кирпич
Санузлы: в доме
Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть
Водоснабжение: центральное
Газ: в доме
Канализация: центральная
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расположение
Костромская обл., Кострома, Московская ул., 32
р-н Заволжский



5 000 000 ₽
26 042 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 63 577 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

6. Определение стоимости

На основании анализа рыночных предложений стоимость аналогичных объектов недвижимости за 1 м кв варьируется от 12 250 руб. до 26 042 руб. Расчет среднерыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости использованных при оценке произведен путем расчета среднеарифметического: $12\,250 \text{ руб.} + 35\,714 \text{ руб.} + 26\,042 \text{ руб.} = 74\,006 \text{ руб.} / 3 = 24\,668 \text{ руб. } 67 \text{ коп.}$

Рыночная стоимость объекта недвижимости: $183.9 \text{ кв м} \times 24\,668 \text{ руб. } 67 \text{ коп.} =$
4 536 567 руб. 86 коп.

Рыночная стоимость доли в праве: **4 536 567 руб. 86 коп. / 4 = 1 134 141 руб. 97 коп.**

Рыночная стоимость объекта оценки, руб., округлено: **1 135 000 руб.**

7. Вывод:

Рекомендуемая рыночная стоимость на $\frac{1}{4}$ долю в праве жилого здания: **1 135 000 руб.**

Финансовый управляющий
Лебедевой Екатерины Николаевны

Литовашева Е.Н.

8. Приложение 1 – фото объекта оценки



