

Арбитражный управляющий Борухин Владимир Сергеевич
634027, г. Томск, пр. Мира, 74/3, кв. 2, тел.: +7 962 785 1597, эл. почта: v.borukhin@yandex.ru

ОТЧЁТ
об определении начальной цены продажи имущества

Г. Томск, 2026

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для определения начальной цены продажи имущества

Решение Арбитражного суда Томской области по делу А67- 8544/2025 от 10.12.2025

1.2. Общая информация, идентифицирующая имущество и результаты определения начальной цены

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальную цену подлежащих продаже доли в праве собственности (1/4) на здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, д. 10 с кадастровым номером 42:02:0109010:169, площадью 39 кв.м., и доли в праве собственности (1/4) на земельный участок, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, з/у 10 с кадастровым номером 42:02:0109010:41, площадью 1500 +/- 27.11, допустимо принять по состоянию на 01.04.2026 равной (округленно):

645 099,00 (шестьсот сорок пять тысяч девяносто девять) рублей

Финансовый управляющий

Борухин В.С.

2. Сведения о финансовом управляющем, подписавшем отчет

Арбитражный управляющий	Борухин Владимир Сергеевич (ИНН 544052583039, СНИЛС 154-761-982 97)
Адрес для корреспонденции	634027, г. Томск, пр. Мира, д. 74/3, кв. 2
E-mail	v.borukhin@yandex.ru
СРО АУ	Саморегулируемая межрегиональная общественная организация "Ассоциация антикризисных управляющих" (ИНН 6315944042, ОГРН 1026300003751)
Адрес СРО АУ	443072, г. Самара, Московское шоссе, 18-й км

3. Принятые при определении начальной цены продажи имущества допущения

- Подлежащее продаже имущество не испытывает влияния каких-либо скрытых факторов, способных оказать существенное воздействие на итоговую величину цены;
- Информация, использованная при подготовке настоящего отчета, является достоверной, при этом ответственность за соответствие действительности таких данных несут владельцы источников их получения. Финансовый управляющий не может гарантировать абсолютную точность информации, полученной из открытых (публичных) источников;
- Подлежащее продаже имущество свободно от каких-либо претензий или ограничений и способно участвовать в гражданском обороте.

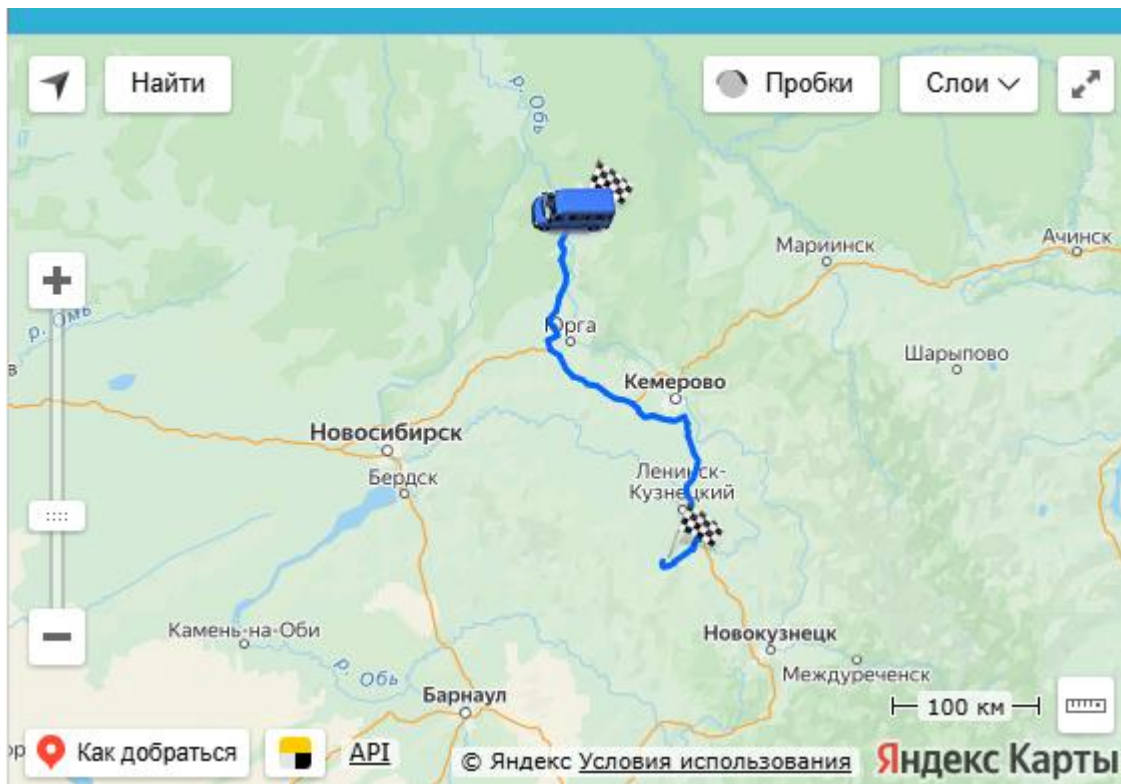
4. Описание имущества (количественные и качественные характеристики)

Доля (1/4) в праве собственности на здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, д. 10 с кадастровым номером 42:02:0109010:169, площадью 39 кв.м, а именно:

Вид права, доля в праве	Общая долевая собственность (1/4)
Кадастровый номер	42:02:0109010:169
Площадь, кв.м.	39
Адрес	Российская Федерация, Кемеровская область Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, д. 10
Кадастровая стоимость	326028.91
Этаж	1, в том числе подземных 0

И доля в праве собственности (1/4) на земельный участок, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, з/у 10 с кадастровым номером 42:02:0109010:41, площадью 1500 +/- 27.11 кв.м

Вид права, доля в праве	Общая долевая собственность (1/4)
Кадастровый номер	42:02:0109010:41
Площадь, кв.м.	1500 +/- 27.11
Адрес	Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, з/у 10
Кадастровая стоимость	122925
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов



Расстояние от г. Томска – 358 км.

Общественный транспорт: присутствует.

Электричество (свет): предусмотрено

Водоснабжение: предусмотрено

Канализация (водоотведение): предусмотрено

5. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества

В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики подлежащего продаже имущества, были использованы:

- сведения из ЕГРН;
- фотографии объекта оценки
- пояснения должника.

6.1. Определение начальной цены продажи сравнительным подходом

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.

Перед определением стоимости с целью проверки равноценности сделки:

- анализируются ценообразующие факторы исследуемого имущества;

- исследуется рынок, к которому относится исследуемое имущество;
- выносится суждение в отношении предполагаемой стоимости на основе подобранных аналогов, которые схожи по своим ценообразующим характеристикам с исследуемым имуществом.

В связи с тем, что на рынке не удалось выявить объекты, которые были бы сопоставимы по своим ценообразующим характеристикам с исследуемым имуществом - для определения начальной цены подлежащего продаже имущества была использована его кадастровая стоимость.

6.1.1. Определение начальной цены продажи земельного участка

Для определения начальной цены продажи использован метод «прямого сравнительного анализа продаж».

Обоснование использования метода «прямого сравнительного анализа продаж»

Метод прямого сравнительного анализа продаж применяется, когда имеется возможность подобрать аналоги рассматриваемого объекта. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, иметь полное квалификационное подобие и схожее конструктивно-технологическое сходство. Цена объекта-аналога, по которому недавно произведена продажа, анализируется и корректируется в соответствии с различиями, которые имеются между объектом-аналогом и рассматриваемым объектом.

При наличии достаточного количества ценовой информации существует более высокая вероятность получения достоверного результата, что и будет являться основным ориентиром для рационального покупателя. Различия оцениваются по следующим характеристикам: по возрасту объекта, состоянию, степени устаревания, комплектности, рыночным условиям, мотивации, условиям финансирования, времени продажи, типу сделки и др. Чем более сходными будут аналогичный и рассматриваемый объект, тем меньшее количество корректировок потребуется вносить, тем точнее и достовернее будет оценка.

При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Определение начальной цены продажи земельного участка

Для определения стоимости также принимается во внимание:

- Престижность района
- Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
- Цены предложений на рынке сопоставимых объектов
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
- Качество окружения (рекреация и экология)
- Физические характеристики
- Характеристики земельного участка
- Размеры и материалы строения
- Износ и потребность в ремонте
- Состояние окружающей застройки
- Обеспеченность связью и коммунальными услугами

- Наличие парковки

- Состояние системы безопасности

Данные о ценах объектов сравнения, выявленных на вторичном рынке, и расчет начальной цены продажи приведены в Таблице № 7.1.1

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Площадь	39 м ² .	37,9 м ² .	38.9 м ²	45,9 м ²
Местоположение	Кемеровская область Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, д. 10	Кемеровская обл. — Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий муниципальный округ, Ленинск-Кузнецкий, Хасановская ул., 66	Кемеровская обл. — Кузбасс, Берёзовский г.о., Берёзовский, Центральная ул., 73	Томская обл., Томский р-н, с. Курлек, Заводская ул., д. 45
Состояние	Нормальное	Нормальное	Среднее	Нормальное
Цена, руб.		1 350 000	400 000	930 000
Цена за сотку		35 620 Р за м ²	10 283 Р за м ²	20 261 Р за м ²
Дата цены		31.03.2026	30.03.2026	29.03.2026
Рыночная стоимость, руб.	645 099,00			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлен как среднее значение стоимостей аналогов по основному различию – физическому износу.

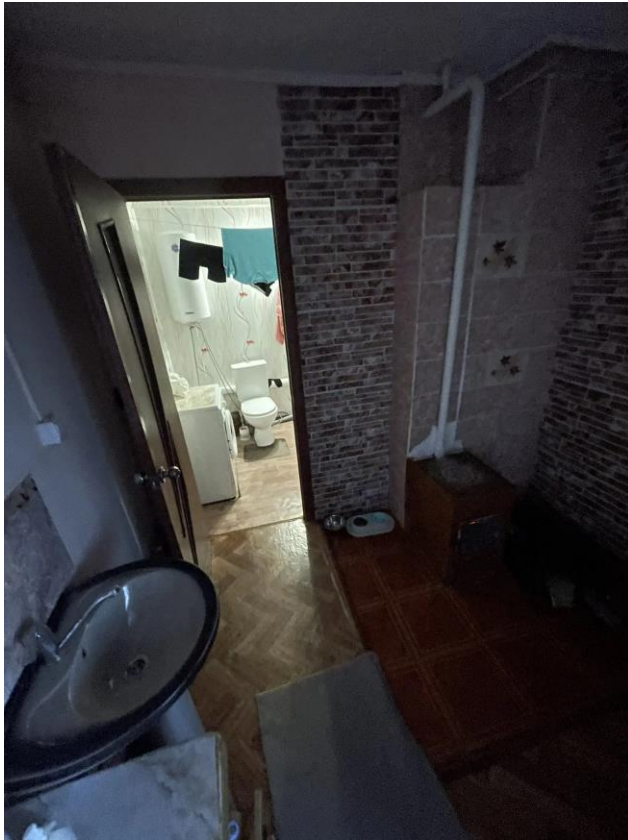
В результате расчета была установлена цена за квадратный метр у аналогов в размере 35 620,00, 10 283,00, 20 261,00 рублей. Затем определено их среднее значение (66 164,00 рубля) и умножено на количество квадратных метров у продаваемого объекта (2 580 396,00) и поделено на 4 (645 099,00), поскольку продается доля в праве собственности.

8. Итоговая величина начальной цены продажи имущества

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальную цену подлежащего продаже доли в праве собственности (1/4) на квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, д. 10 с кадастровым номером 42:02:0109010:169, площадью 39 кв.м и доли в праве собственности (1/4) на земельный участок, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Гурьевский, с Малая Салаирка, ул Полевая, з/у 10 с кадастровым номером 42:02:0109010:41, площадью 1500 +/- 27.11 кв.м **допустимо** принять по состоянию на 06.04.2026 равной (округленно): 645 099,00 (шестьсот сорок пять тысяч девяносто девять) рублей

Фотографии имущества должника:





[Все категории](#)

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

Дом 37,9 м² на участке 6 сот.

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить закладки](#)

1 350 000 Р

~~1 600 000 Р~~

25/620 Р за м²
Исторические

В ипотеку от 15 685 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

[Показать телефон](#)
в формате +7-900-000-0000

[Написать сообщение](#)
Отменить отмену

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Avito Авторитет

Агентство
на Avito с 2019 года

Результаты опроса

Есть бизнес-сообщества Avito

16 объявлений пользователя


Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 37,9 м²
Площадь участка: 6 сот.
Этажей в доме: 1
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: индивидуальной жилищной строительства (ИЖС)
Подполстройки: 1957
Материал стен: бревно
Санузлы: в доме
Ремонт: косметический
Электричество: есть

Отопление: печь
Водоснабжение: центральное
Газ: нет
Канализация: выгребная яма
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: гараж
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека

Аналог 2

Все категории

Сделки у недвижимости · Дома, дачи, коттеджи · Купить у Дома

Дом 38,9 м² на участке 18,9 сот.

Добавить подборку · Сравнить · Добавить закладку

400 000 Р
10 283 Р за м²
История цен

[Показать телефон](#)
в сообщении

[Написать сообщение](#)
Оставьте комментарий к объявлению

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?



Завтра можно посмотреть?

ИП "Самолет ПЛЮС"
Агентство
на Avito с 2015 года

Надежный партнер · Реквизиты проверены

Подписаться на продвижение

Контактное лицо
Кондрасов Андрей



О доме


Количество комнат: 2	Материал стен: бревно
Площадь дома: 38,9 м ²	Санузел: в доме
Площадь участка: 18,9 сот.	Ремонт: косметический
Этажей в доме: 1	Парковка: нет
Категория сделки: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Поиск недвижимости: Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 45,9 м² на участке 13,3 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



930 000 ₽

20 201 ₽ за м²
История цен

В ипотеку от 10 606 ₽ в мес.
Посмотреть оценки

Показать телефон в сообщении

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Специально посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Особенности

Центр обслуживания Вода Газовая котельная Оплатить онлайн

Парковка

О доме

<p>Количество комнат: 4</p> <p>Площадь дома: 45,9 м²</p> <p>Площадь участка: 13,3 сот.</p> <p>Этажей в доме: 1</p> <p>Для отдыха: баня или сауна</p> <p>Категория жилья: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)</p> <p>Год постройки: 1962</p> <p>Материал стен: брус</p> <p>Терраса или веранда: есть</p>	<p>Санузел: в доме, на улице</p> <p>Ремонт: косметический</p> <p>Электричество: есть</p> <p>Водоснабжение: центральное</p> <p>Парковка: парковочное место</p> <p>Транспортная доступность: остановка общественного транспорта</p> <p>Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа</p> <p>Способ продажи: возможна ипотека</p>
--	--

12 фото