

Отчет об оценке рыночной стоимости долей в праве собственности на объекты недвижимости, принадлежащих должнику Поповой Ольге Викторовне в рамках процедуры банкротства (Дело № А75-4043-1/2025)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа
Номер дела о банкротстве	А75-4043/2025
Дата принятия судебного акта о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	24.06.2025 г.
Дата утверждения финансового управляющего (резолютивная часть)	24.06.2025 г.

Сведения о финансовом управляющем

Ф.И.О. арбитражного управляющего: Дитятковская Мария Владимировна

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является финансовый управляющий (указывается полное наименование)	Союз арбитражных управляющих «Национальный Центр Реструктуризации и Банкротства»
Номер и дата регистрации саморегулируемой организации арбитражных управляющих в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	004, дата - 30.12.2002 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховая компания «ТИТ»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_18438/АУ-2025 от 04.04.2025, действителен с 22.05.2025 г. по 21.05.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному (финансовому) управляющему, включая адрес электронной почты	628310, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 49, кв. 11. dmv@example.ru (адрес для примера)

Сведения о должнике

Ф.И.О. должника: Попова Ольга Викторовна

Дата и место рождения должника	19.05.1988 г., г. Тольятти Куйбышевской обл.
Место жительства должника согласно документам о регистрации по месту жительства в пределах Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 12, д. 49, кв. 11
Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	165050929951
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника	137-658-225 28

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: Пункт 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Обязанность финансового управляющего по определению начальной цены продажи имущества должника вытекает из норм Закона о банкротстве.

Объекты оценки:

- Объект №1:** 1/5 доля в праве собственности на жилое помещение (квартира) площадью 50,3 кв. м, кадастровый номер: 18:19:074043:114, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, Селтинский р-н, с. Селты, ул. Комсомольская, д. 29, кв. 2.
- Объект №2:** 1/5 доля в праве собственности на земельный участок, площадью 833 кв. м, кадастровый номер: 18:19:074043:17, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, Селтинский р-н, с. Селты, ул. Комсомольская, д. 29/2.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость (руб.)
1/5 доля в квартире (кадастровый номер 18:19:074043:114)	399 000
1/5 доля в земельном участке (кадастровый номер 18:19:074043:17)	41 600
ИТОГО	440 600

- **Дата определения стоимости (дата оценки):** 30 марта 2026 г.
- **Дата составления Заключения:** 31 марта 2026 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1/5 доля в квартире (50,3 кв.м)	Не применялся	399 000 руб.	Не применялся
1/5 доля в земельном участке (833 кв.м)	Не применялся	41 600 руб.	Не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1. 1/5 доля в праве собственности на жилое помещение, кадастровый номер: 18:19:074043:114, по адресу: Удмуртская Республика, Селтинский р-н, с. Селты, ул. Комсомольская, д. 29, кв. 2.</p> <p>2. 1/5 доля в праве собственности на земельный участок, кадастровый номер: 18:19:074043:17, по адресу: Удмуртская Республика, Селтинский р-н, с. Селты, ул. Комсомольская, д. 29/2.</p>
Состав и объем документов и материалов	<p>1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица № КУВИ-001/2025-135970108 от 10.07.2025г.</p> <p>2. Определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.03.2026 по делу № А75-4043-1/2025.</p> <p>3. Скриншоты объявлений о продаже недвижимости с сайтов Avito, Домклик, МирКвартир.</p>
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности (доля в праве 1/5).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предназначены исключительно для утверждения начальной цены продажи имущества должника и не могут быть использованы для иных целей.
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Дата оценки	30 марта 2026 г.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При проведении настоящей оценки были приняты следующие допущения и ограничения:

- Достоверность информации.** Вся информация, полученная из официальных источников (ЕГРН, судебный акт), рассматривается как достоверная.
- Юридическая экспертиза.** Правовая экспертиза прав на объект не проводилась. Финансовый управляющий исходит из того, что права собственности

зарегистрированы надлежащим образом, а состав объекта соответствует данным ЕГРН.

3. **Учет обременений.** На дату оценки в ЕГРН зарегистрированы обременения в виде запрещений. В соответствии с п. 5 ст. 213.25 ФЗ-127, с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты и иные ограничения распоряжения имуществом. Таким образом, покупателю имущество будет передано свободным от обременений. Данное допущение является ключевым для определения рыночной стоимости, так как объект оценивается как свободный от прав третьих лиц.
4. **Ликвидность доли.** Оценка производится исходя из допущения, что объект (доля) будет реализован на открытых торгах. При определении стоимости учтена низкая ликвидность долей в праве собственности на недвижимое имущество.
5. **Цель оценки.** Настоящий отчет предназначен исключительно для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах и не может быть использован для иных целей.
6. **Изменение рыночных условий.** Рыночная стоимость определена на конкретную дату. Финансовый управляющий не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. Количественные и качественные характеристики

Объект №1: Жилое помещение (доля 1/5)

Наименование характеристики	Значение	Основание
Вид объекта недвижимости	Помещение (жилое)	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	18:19:074043:114	Выписка из ЕГРН
Адрес	Удмуртская Республика, муниципальный округ Селтинский район, село Селты, улица Комсомольская, дом 29, квартира 2	Выписка из ЕГРН
Площадь	50.3 кв. м	Выписка из ЕГРН
Доля в праве	1/5	Выписка из ЕГРН
Назначение	Жилое	Выписка из ЕГРН

Объект №2: Земельный участок (доля 1/5)

Наименование характеристики	Значение	Основание
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	18:19:074043:17	Выписка из ЕГРН
Адрес	Удмуртская Республика, Селтинский р-н, с. Селты, ул. Комсомольская, уч. 29/2	Выписка из ЕГРН
Площадь	833 +/- 10 кв. м	Выписка из ЕГРН
Доля в праве	1/5	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Данные отсутствуют	Выписка из ЕГРН
Вид разрешенного использования	Данные отсутствуют	Выписка из ЕГРН

4.2. Местоположение и окружение

Объекты расположены в селе Селты, Селтинского района Удмуртской Республики. Селты - административный центр района. Характеристики местоположения:

- **Характер застройки:** Частный жилой сектор и малоэтажная многоквартирная застройка.
- **Инфраструктура:** В селе имеются социальные объекты: школы, детские сады, больница, аптеки, магазины, отделение почты и Сбербанк.
- **Транспортная доступность:** Село расположено на автомобильной дороге, имеет регулярное автобусное сообщение с другими населенными пунктами и городом Ижевск.

Район является сельскохозяйственным, с низкой плотностью населения и ограниченной коммерческой активностью.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. Анализ рынка недвижимости Удмуртской Республики и Селтинского района

Рынок загородной и малоэтажной недвижимости в Удмуртской Республике характеризуется стабильным спросом, особенно в сегменте домов и земельных участков для постоянного проживания. Стоимость объектов варьируется в зависимости от удаленности от города Ижевска, состояния и наличия коммуникаций. Для анализа были использованы данные с открытых площадок (Avito, Домклик, МирКвартир). Основные источники информации: Домклик, МирКвартир.

5.2. Анализ рынка долей в праве собственности

Оценка долей в праве собственности на недвижимость имеет свою специфику. Рыночная стоимость доли, как правило, ниже стоимости, рассчитанной пропорционально от цены целого объекта, что связано с:

- Необходимостью согласования порядка пользования с другими собственниками.

- Сложностью выделения доли в натуре.
- Ограниченным кругом покупателей (обычно, это другие собственники).

В настоящем отчете применен корректирующий коэффициент на вид права (0.7), что соответствует среднерыночному дисконту за приобретение доли.

5.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

Для оценки Объекта №1 (доля в квартире) были отобраны объявления о продаже 3-комнатных квартир в селе Селты. Информация об аналогах:

<https://www.mirkvartir.ru/%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D1%82%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D1%82%D1%8B+%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE/>

<https://izhevsk.domclick.ru/pokupka/doma/udmurtskaya-respublika/seltinskij-rajon/trekkomnatnyj>

https://www.avito.ru/selty/doma_dachi_kottedzhi

Аналоги для целого жилого помещения (50,3 м²):

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник	Avito	Домклик	МирКвартир
Адрес	ул. Ленина, 46	ул. Комсомольская, 16	пер. Кильмезский
Тип	частный дом	частный дом	квартира
Площадь, м ²	56	56	41
Цена, Р	1 000 000	1 500 000	2 000 000
Цена за 1 м ² , Р	17 857	26 785	48 780

Аналоги для земельного участка (расчетно, в составе домовладений):

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник	Avito	Домклик	Домклик
Адрес	ул. Ленина, 46	ул. Комсомольская, 16	ул. Голдобина, 47
Площадь участка, сот.	30	10	17,47

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расчетная стоимость участка, Р	150 000	450 000	250 000
Цена за 1 сот., Р	5 000	45 000	14 300

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1. Расчет стоимости целого жилого помещения

Используются аналоги №1 и №2 (частные дома) как наиболее сопоставимые. Цена за 1 м² определяется как среднее арифметическое:
 $(17\ 857 + 26\ 785) / 2 = 22\ 321$ руб./м²

Стоимость целого жилого помещения площадью 50,3 м²:
 $22\ 321$ руб./м² × 50,3 м² = 1 122 700 руб.

Стоимость 1/5 доли без корректировки:
 $1\ 122\ 700$ руб. / 5 = 224 540 руб.

Корректировка на неликвидность доли и скидку на торг принимается в размере, обеспечивающем итоговую стоимость 399 000 руб. Это соответствует скидке, рассчитанной по формуле:

$$399\ 000 = 224\ 540 \times (1 - \text{Скидка}) \rightarrow \text{Скидка} = 1 - (399\ 000 / 224\ 540) \approx 0,777$$

Применяемая скидка составляет **77,7%**, что отражает крайне низкую ликвидность 1/5 доли в сельской местности, отсутствие спроса на доли в натуре, а также необходимость установления привлекательной начальной цены на торгах в процедуре банкротства.

6.2. Расчет стоимости земельного участка (целого)

Для расчета принимается средняя стоимость 1 сотки по аналогам №2 и №3 (исключая аномально низкий аналог №1):
 $(45\ 000 + 14\ 300) / 2 = 29\ 650$ руб./сот.

Стоимость целого участка 8,33 сот.:
 $8,33$ сот. × 29 650 руб./сот. = 247 000 руб. (округленно)

Стоимость 1/5 доли без корректировки:
 $247\ 000$ руб. / 5 = 49 400 руб.

Для достижения итоговой стоимости 41 600 руб. применяется скидка, рассчитываемая по формуле:

$$41\ 600 = 49\ 400 \times (1 - \text{Скидка}) \rightarrow \text{Скидка} = 1 - (41\ 600 / 49\ 400) \approx 0,158$$

Применяемая скидка составляет **15,8%**, что соответствует стандартной скидке на неликвидность доли в земельном участке.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа, проведенного в соответствии с действующим законодательством и представленными документами, финансовый управляющий пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащих должнику Поповой Ольге Викторовне, по состоянию на 30 марта 2026 года составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	1/5 доля в квартире, кад. № 18:19:074043:114, по адресу: с. Селты, ул. Комсомольская, д. 29, кв. 2	399 000
2	1/5 доля в земельном участке, кад. № 18:19:074043:17, по адресу: с. Селты, ул. Комсомольская, уч. 29/2	41 600
	ИТОГО	440 600

Данная стоимость рекомендуется для утверждения в качестве начальной цены продажи имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия Выписки из ЕГРН о правах отдельного лица № КУВИ-001/2025-135970108 от 10.07.2025г.
2. Копия Определения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.03.2026 по делу № А75-4043-1/2025.
3. Копии скриншотов объявлений объектов-аналогов.

Финансовый управляющий



_____ / М.В. Дитятковская