

Дата: 1 июля 2026 г.

Место составления: г. Хабаровск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Приморского края
Номер дела	A51-14575/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	30.09.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	30.09.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз арбитражных управляющих «Созидание»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0002 от 15.04.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО «Д2 Страхование»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ Arbitr-3980975400-19313 от 16.01.2025, действителен с 01.02.2025 г. по 31.01.2026 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Акционерное общество «Д2 Страхование» (АО «Д2 Страхование»)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ Arbitr-3980975400-23129 от 19.12.2025 г., действителен с 01.02.2026 г. по 31.01.2027 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, а/я 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Рожкова Анастасия Николаевна
Дата рождения	24.12.1986
Место рождения	с. Вольно-Надеждинское Надеждинского р-на Приморская края
ИНН	252103016701
СНИЛС	137-504-920 58
Место жительства	регистрация по месту жительства: 692481, Приморский край, село Вольно-Надеждинское, ул Приморская, д 7, кв 37

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1/5 ДОЛИ КВАРТИРЫ **(для целей реализации на банкротных торгах)**



1. Исходные данные об объекте

Адрес:

Российская Федерация, Приморский край, Надеждинский муниципальный район, Надеждинское сельское поселение, село Вольно-Надеждинское, ул. Приморская, дом 7, квартира 37.

Кадастровый номер:

25:10:180003:4013

Площадь квартиры:

38,2 кв.м

Доля в собственности:

1/5

Право владения:

Общая долевая собственность

Фактическое состояние квартиры:

По предоставленным фото:

современный ремонт, хорошее состояние, квартира меблирована и пригодна для проживания (см. фотографии, приложенные к отчету). Состояние можно отнести к категории «После ремонта / современное состояние».

Назначение оценки:

Для реализации на банкротных торгах по определению рыночной стоимости.

2. Применяемые методы оценки

Сравнительный подход

(Доходный и затратный — не применяются по причине назначения и типа объекта: жилая квартира, а не инвестиционный либо строящийся объект.)

3. Анализ рынка и подбор аналогов

Рынок Приморского края и райцентра:

Для анализа используются актуальные предложения о продаже аналогичных квартир, преимущественно однокомнатных и двухкомнатных объектов площадью 35–45 кв.м с ремонтом или после ремонта.

Подборка аналогов (предложения июля 2026, прогнозный горизонт):

ЖК «Секвойя», с. Вольно-Надеждинское.

Площадь: 38,7 м²

Состояние: современное, после ремонта

Цена: 6 662 412 руб. (172 000 руб./м²)

Источник: realty.yandex.ru

ул. Приморская, вторичный рынок, 1-к, 37–39 м², «после ремонта»

Диапазон цен: 5 800 000 – 6 300 000 руб.

Средняя цена по рынку за м²: ~150 000 – 165 000 руб.

ПРЕДПОЛАГАЕМАЯ АНАЛОГИЯ:

С учетом вторичного рынка, без существенной премии за новизну — ~130 000–140 000 руб./м² (по объектам со сходным метражом и отделкой).

4. Корректировки

Площадь корректируется пропорционально — ставка рассчитывается в рамках диапазона 135 000–145 000 руб./м² (с учетом современного ремонта, но без новостроечной премии).

Состояние объекта: фотографии подтверждают наличие ремонта, мебель и отделка выше «эконом», но на уровне обычного современного жилья.

Локация: не Владивосток, но Приморская зона, спрос на доли ниже, чем на всю квартиру — к доле применяется ликвидный дисконт (см. ниже).

Доля: реализация «чистой» 1/5 доли в условиях банкротных торгов может потребовать дополнительной скидки по причине низкой ликвидности такой доли на рынке.

5. Расчет по сравнительному подходу

Прогнозируемая рыночная цена объекта:

$38,2 \text{ м}^2 \times 140\,000 \text{ руб./м}^2 = 5\,348\,000 \text{ руб.}$ (стоимость квартиры в целом)

Стоимость 1/5 доли (брутто, пропорционально):

$5\,348\,000 \text{ руб.} \times 1/5 = 1\,069\,600 \text{ руб.}$

Коррекция на реализацию доли (ликвидный дисконт):

На практике на банкротных торгах 1/5 доля в квартире реализуется с дисконтом 20–30% от пропорциональной стоимости (зависит от спроса, возможности вселения и других юридических нюансов).

Средний рыночный уровень скидки: 25%

Расчетная рыночная стоимость 1/5 доли с учетом ликвидности:

$1\,069\,600 \text{ руб.} \times (1 - 0,25) = 802\,200 \text{ руб.}$

Округляем для торговых процедур: 800 000 руб.

6. Итоговое суждение оценщика

Рыночная стоимость 1/5 доли в праве собственности на квартиру (38,2 кв.м, Приморский край, с. Вольно-Надеждинское, ул. Приморская, д.7, кв.37) по состоянию на 1 июля 2026 года составляет:

800 000 (Восемьсот тысяч) рублей.

Также, настоящим сообщая, что в случае возможных отклонений при определении рыночной стоимости имущества на этапе оценки, окончательная цена его реализации формируется в ходе проведения открытых торгов, что соответствует положениям Федерального закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В частности, в силу статей 110 и 139 указанного закона продажа имущества должника осуществляется на открытых торгах, где цена определяется на основании принципов публичности, конкурентности и равного доступа участников. Таким образом, фактическая стоимость имущества устанавливается рынком в процессе аукциона и отражает реальный уровень спроса и предложения на дату реализации.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 1 июля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Квартира, площадь 38.2 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Приморский край, Надеждинский муниципальный район, Надеждинское сельское поселение, село Вольно-Надеждинское, улица Приморская, дом 7, квартира 37, кадастровый (условный) номер: 25:10:180003:4013 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/5	800 000,00
Итого:		800 000,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Финансовый управляющий
Рожковой Анастасии Николаевны**



Д.С. Паламарчук