

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ИМУЩЕСТВОМ ГРАЖДАНИНА  
КУПРИЯНОВА КИРИЛЛА АЛЕКСАНДРОВИЧА  
КУЛАК ИЛЬЯ ВАЛЕРИЕВИЧ**

*Адрес для корреспонденции финансовому управляющему:  
650003, г. Кемерово, а/я 4705  
E-mail: kiv1980@inbox.ru*

**Решение  
об оценке недвижимого имущества Куприянова К.А.**

03 октября 2025 года

г. Кемерово

Сведения об арбитражном управляющем и саморегулирующей организации, членом которой он является	Кулак Илья Валериевич (ИНН 420537370200, СНИЛС 047-236-541 55, адрес для направления корреспонденции 650003, г. Кемерово, а/я 4705), член Ассоциации "СГАУ" (ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434, адрес: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Промышленная, д. 2, оф. 2)
Наименование арбитражного суда, номер дела, дата вынесения решения арбитражного суда о введении соответствующей процедуры банкротства и об утверждении финансового управляющего	Арбитражный суд Кемеровской области; дело № А27-5790/2023; решение по делу о банкротстве от «27» марта 2025г. (резолютивная часть); определение по делу о банкротстве от «29» мая 2025г. (резолютивная часть).
Полное наименование и иные реквизиты должника	Куприянов Кирилл Александрович (дата рождения: 11.02.1983 г., место рождения: гор. Киев респ. Украина, СНИЛС 047-645-669 95, ИНН 422310555673, адрес регистрации по месту жительства: 653050, Кемеровская область, г Прокопьевск, ул Есенина, 38, 99).
Метод оценки объекта	Сравнение цен на аналогичные объекты на специализированных интернет-сайтах купли-продажи недвижимости ( <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , <a href="https://onrealt.ru/seloterentevskoe/kupit-uchastok/66552183">https://onrealt.ru/seloterentevskoe/kupit-uchastok/66552183</a> ), выявление средней рыночной цены.
Объект оценки №1	Земельный участок. Площадь 162 556 кв.м. (1 625,56 сот.), Адрес: Россия, Кемеровская обл., Прокопьевский р-н, с. Терентьевское; Кадастровый номер 42:10:0110001:193. Долевая собственность. Размер доли 1/5.
Объект оценки №2	Помещение нежилое. Площадь 1468,7 м <sup>2</sup> . Адрес: Россия, Кемеровская обл., Прокопьевский р-н, п. Тихоновка, ул. Центральная, д. 72, пом.2. Кадастровый номер 42:10:0110001:505. Долевая собственность. Размер доли 1/5.

**Объект оценки №1:**

Объектом оценки является доля в праве на земельный участок, расположенный в селе Терентьевское (Прокопьевский район Кемеровской области). Земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства.

Финансовым управляющим проанализированы объекты недвижимости, реализуемые на открытых площадках, обладающие схожими основными характеристиками с объектом оценки. Цена

таких объектов варьируется от 500 рублей до 11 904 рублей за одну сотку земли. Исходя из сопоставления рыночных цен на имущественные объекты со схожими основными характеристиками ориентировочная стоимость определена в размере 5 650,83 рублей за одну сотку земли ( $(4\ 264 + 500 + 4\ 814 + 11\ 904 + 3\ 333 + 9\ 090) / 6 = 5\ 650,83$ ).

Куприянову Кириллу Александровичу принадлежит доля в праве собственности на земельный участок, в связи с чем, при оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов, связанный с отсутствием полного права на объект недвижимости. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 25 - 45%<sup>1</sup>. Учитывая размер доли, а также численность собственников финансовый управляющий полагает необходимым применение понижающего коэффициент 0.3 (или 30% снижения от ориентировочной стоимости приходящейся на арифметическую величину стоимости доли исходя из стоимости объекта недвижимости).

Учитывая изложенное выше, при принятии решения о стоимости объекта оценки финансовым управляющим учитывается величина обесценения долевой собственности в связи с размером доли и количеством собственников, влиянием пониженной ликвидности в случае последующей продажи прав собственности.

#### *Расчет стоимости объекта оценки*

Ввиду ранее определенной ориентировочной стоимости на имущественные объекты со схожими основными характеристиками, примерная цена земельного участка с кадастровым номером 42:10:0110001:193 (площадь: 162 556 кв.м. (1 625,56 сот.)), расположенного по адресу Россия, Кемеровская обл., Прокопьевский р-н, с. Терентьевское, **равна 9 185 768,63 руб. (5 650,83 X 1 625,56).**

В связи с тем, что земельный участок принадлежит гражданину Куприянову К.А. на праве общей долевой собственности (1/5 доли в праве на земельный участок), финансовый управляющий полагает, что необходимо применить понижающий коэффициент в размере 30 %.

С учетом вышеизложенного, примерная рыночная стоимость доли Куприянова К.А. **составит 1 286 007,61 руб. (9 185 768,63 / 5 - 30%)**

Общий вид на земельный участок, расположенный по адресу Россия, Кемеровская обл., Прокопьевский р-н, с. Терентьевское.



Кадастровые карты Российской Федерации

<sup>1</sup> Нечаев В.Л., доцент, к.э.н. Ракова Н.В., профессиональный оценщик, гендиректор ООО "АФЦ" «об оценке доли в общей собственности на недвижимость»



### ***Объект оценки №2:***

Объектом оценки является доля в праве на нежилое помещение общей площадью 1 468,7 м<sup>2</sup>, расположенное в поселке Тихоновка (Прокопьевский район Кемеровской области).

Финансовым управляющим проанализированы объекты недвижимости, реализуемые на открытых площадках, обладающие схожими основными характеристиками с объектом оценки. Цена таких объектов варьируется от 2 071 руб. до 15 862 руб. за м<sup>2</sup>. Исходя из сопоставления рыночных цен на имущественные объекты со схожими основными характеристиками ориентировочная стоимость определена в размере 6 689,16 рублей за м<sup>2</sup>.  $((5\ 328 + 2\ 071 + 15\ 862 + 5\ 128 + 4\ 643 + 7\ 103) / 6 = 6\ 689,16)$ .

Куприянову Кириллу Александровичу принадлежит доля в праве собственности на нежилое помещение, в связи с чем, при оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов, связанный с отсутствием полного права на объект недвижимости. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 25 - 45%<sup>2</sup>. Учитывая размер доли, а также численность собственников финансовый управляющий полагает необходимым применение понижающего коэффициент 0.3 (или 30% снижения от ориентировочной стоимости приходящейся на арифметическую величину стоимости доли исходя из стоимости объекта недвижимости).

Учитывая изложенное выше, при принятии решения о стоимости объекта оценки финансовым управляющим учитывается величина обесценения долевой собственности в связи с размером доли и количеством собственников, влиянием пониженной ликвидности в случае последующей продажи прав собственности.

#### ***Расчет стоимости объекта оценки***

Ввиду ранее определенной ориентировочной стоимости на имущественные объекты со схожими основными характеристиками, примерная цена нежилого помещения с кадастровым номером 42:10:0110001:505 площадью 1468,7 м<sup>2</sup> расположенного по адресу Россия, Кемеровская обл., Прокопьевский р-н, п. Тихоновка, ул. Центральная, д. 72, пом.2, равна **9 824 379,08 руб. (6 689,16 X 1468,7)**.

В связи с тем, что нежилое помещение принадлежит гражданину Куприянову К.А. на праве общей долевой собственности (1/5 доли в праве на нежилое помещение), финансовый управляющий полагает, что необходимо применить понижающий коэффициент в размере 30 %.

---

<sup>2</sup> Нечаев В.Л., доцент, к.э.н. Ракова Н.В., профессиональный оценщик, гендиректор ООО "АФЦ" «об оценке доли в общей собственности на недвижимость»

С учетом вышеизложенного, примерная рыночная стоимость доли Куприянова К.А. **составит 1 375 413,07 руб. (9 185 768,63/ 5 – 30%)**

Общий вид на нежилое помещение, расположенное по адресу Россия, Кемеровская обл., Прокопьевский р-н, п. Тихоновка, ул. Центральная, д. 72, пом.2



Приложение:

1. Объявления с сайта <https://www.avito.ru>, [onrealt.ru](https://onrealt.ru) - 3л.
2. Объявления с сайта <https://www.avito.ru>, [cian.ru](https://cian.ru) - 3л.

Финансовый управляющий имуществом  
Куприянова Кирилла Александровича

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "И.В. Кулак".

И.В. Кулак

[https://www.avito.ru/kiselevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_469\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7334607823?context=H4sIAAAAAA\\_...  
AAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjIwdElNb...  
bTZZljt9v6NnSz8AAAAA](https://www.avito.ru/kiselevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_469_sot._snt_dnp_7334607823?context=H4sIAAAAAA_...)

☆ 4,3 www.avito.ru Участок 46,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Киселевске | Продажа земельных участков в Киселевске |...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлению

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 46,9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



200 000 ₽

4 264 ₽ за сотку

Реклама alfabank.ru  
Кэшбэк 50% во Вкусно - и точка  
Подробнее



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[https://www.avito.ru/kiselevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_ga\\_snt\\_dnp\\_3615794410?context=H4sIAAAAAA\\_...  
AA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjIwdElNb...  
bTZZljt9v6NnSz8AAAAA](https://www.avito.ru/kiselevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_3615794410?context=H4sIAAAAAA_...)

☆ 4,3 www.avito.ru Участок 11 га (СНТ, ДНП) на продажу в Киселевске | Продажа земельных участков в Киселевске |...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Вход

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлению

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 11 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



550 000 ₽

500 ₽ за сотку  
В ипотеку от 17 746 ₽/мес.  
Посмотреть скидки



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[https://www.avito.ru/kiselevsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_727\\_ga\\_snt\\_dnp\\_4820430156?context=H4sIAAAAAA\\_...  
AA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjIwdElNb...  
bTZZljt9v6NnSz8AAAAA](https://www.avito.ru/kiselevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_727_ga_snt_dnp_4820430156?context=H4sIAAAAAA_...)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю



Вход

**Avito Недвижимость**

Все категории

Поиск по объявлениям

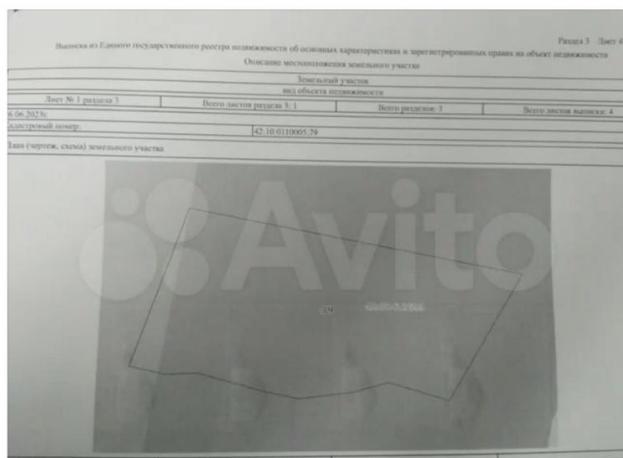
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 7,27 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



**3 500 000 ₽**

4 814 ₽ за сотку

В ипотеку от 32 492 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Реклама alfabank.ru

Кэшбэк 50% во Вкусно - и точка

Подробнее



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Спрос

<https://onrealt.ru/selo-terentevskoe/kupit-uchastok/66552183>

Кемеровская область, село Терентьевское, Центральная улица, 65

добавлено 5 октября в 1:10

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

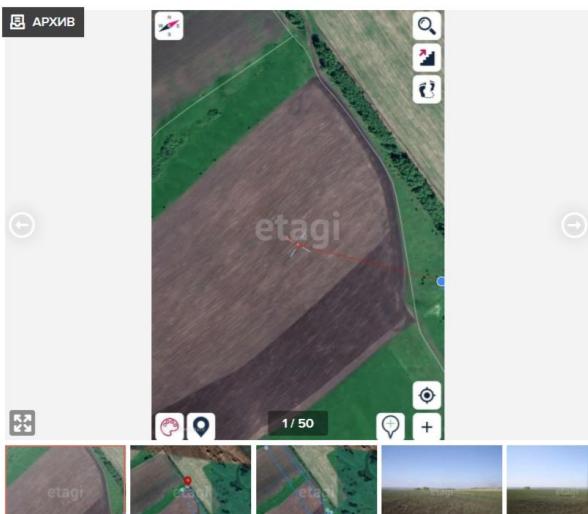
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

**3 000 000 ₽**

Рассчитать ипотеку



Участки  
с коммуникациями  
в Горном Алтае от 20



<https://onrealt.ru/selo-terentevskoe/kupit-uchastok/34429389>

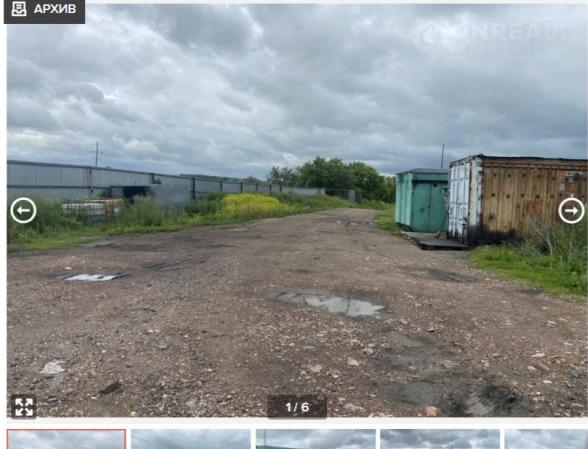
onreal.ru Участок в СНТ, 150 сот., на продажу по цене 500000 руб. в селе Терентьевском, Центральная улица, 65 - объявление №3442938... Спросить

Кемеровская область, село Терентьевское, Центральная улица, 65

добавлено 22 июля в 18:35

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

**АРХИВ**



1/6

ЦЕНА  
**500 000 ₽**  
Рассчитать ипотеку

РЕКЛАМА



sedmoe.com

Участки с коммуникациями в Горном Алтае от 20

<https://onreal.ru/selo-terentevskoe/kupit-uchastok/42188713>

onreal.ru Участок под ИЖС, 22 сот., на продажу по цене 200000 руб. в селе Терентьевском, Центральная улица, 65 - объявление №42188... Спросить

Кемеровская область, село Терентьевское, Центральная улица, 65

добавлено 21 июля в 13:12

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

**АРХИВ**



1/1

ЦЕНА  
**200 000 ₽**  
Рассчитать ипотеку

РЕКЛАМА



sedmoe.com

Участки с коммуникациями в Горном Алтае от 20

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

[https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_4387169808?context=H4sIAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjIjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJSWlTYjlOR0phempSY1BYIjt92N7G\\_T8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4387169808?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJSWlTYjlOR0phempSY1BYIjt92N7G_T8AAAA)

4,3 www.avito.ru Склад в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (4387169808) Спросить Кешбэк

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлению Найти

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

**Склад**

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

**4 900 000 ₽**  
5 328 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

**Показать телефон**  
8 000 000-00-00

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



[https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_700\\_m\\_4149533814?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJSWlITYjlOR0phempSY1BYIjt92N7G\\_T8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_700_m_4149533814?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJSWlITYjlOR0phempSY1BYIjt92N7G_T8AAAA)

4,3 www.avito.ru Производство, 700 м<sup>2</sup> в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (4387169808) Спросить Кешбэк

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлению Найти

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

**Производство, 700 м<sup>2</sup>**

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

**1 450 000 ₽**  
1 600 000 ₽  
2 071 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

**Показать телефон**  
8 923 000-00-00

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?



[https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1450\\_m\\_7664652463?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJSWlITYjlOR0phempSY1BYIjt92N7G\\_T8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1450_m_7664652463?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJSWlITYjlOR0phempSY1BYIjt92N7G_T8AAAA)

www.avito.ru Свободного назначения, 1450 м<sup>2</sup> в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 1450 м<sup>2</sup>**

23 000 000 ₽

15 862 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон 8 900 000-00-00

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



[https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya\\_nedvzhimost/proizvodstvenno-skladskaya\\_baza\\_975\\_m\\_i\\_50\\_sotok\\_7676217893?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJpUUp5cDc3QU9xb3BYY0tIj9VanQ9D8AAAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvzhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_975_m_i_50_sotok_7676217893?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJpUUp5cDc3QU9xb3BYY0tIj9VanQ9D8AAAAA)

www.avito.ru Производственно-складская база, 975 м<sup>2</sup> и 50 соток в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

**Производственно-складская база, 975 м<sup>2</sup> и 50 соток**

5 000 000 ₽

5 128 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон 8 958 000-00-00

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь



[https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya\\_nedvzhimost/zdanie\\_420\\_m\\_2833229343?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJxQ2Ztdk54TU9Ld0RDRVlKIjt97FyOXz8AAAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvzhimost/zdanie_420_m_2833229343?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjJxQ2Ztdk54TU9Ld0RDRVlKIjt97FyOXz8AAAAA)

4.3 www.avito.ru Здание, 420 м<sup>2</sup> в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (283322...)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Спросить Кешбэк Вход и регистрация + Разместить объявление

**Avito Недвижимость** Все категории Поиск по объявлению Найти ↗ Шерегеш

главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

**Здание, 420 м<sup>2</sup>**

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



**1 950 000 ₽**  
4 643 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

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

<https://kemerovo.cian.ru/sale/commercial/296592341/>

← ↗ kemerovo.cian.ru Продаю помещение свободного назначения 704м<sup>2</sup> ул. Вершинина, 4, Прокопьевск, Кемеровская область, р-н...

**Продается помещение свободного назначения, 704 м<sup>2</sup>**

Кемеровская область, Прокопьевск, р-н Рудничный, ул. Вершинина, 4 [На карте](#)

Пожаловаться



**5 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ₽ >

Цена за метр 7 103 ₽  
Налог НДС включен: 833 333 ₽

Показать телефон  
Написать

автор объявления  
ID 82243171