

**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. (результативная часть); определение по делу о банкротстве от «29» мая 2025г. (результативная 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> ) выявление средней рыночной цены.
Объект оценки	Здание общей площадью 400,1 м <sup>2</sup> с кадастровым номером 42:32:0101019:7156, расположенное на земельном участке площадью 600 м <sup>2</sup> (+/- 8) с кадастровым номером 42:32:0101019:308 по адресу: Россия, Кемеровская область-Кузбасс, г. Прокопьевск, ул. Сарыгина, 24Б.

Объект недвижимости, подлежащий оценки, расположен в городе Прокопьевск (Прокопьевский район Кемеровской области) и является нежилым заданием, расположенным на земельном участке. Зона, в которой расположен объект недвижимости, является промышленной. Большинство объектов недвижимости, находящихся в данной зоне, являются помещениями (зданиями) складского и производственного назначения. В непосредственной близости находится проезжая часть.

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 13 514 руб. за м<sup>2</sup>. Исходя из сопоставления рыночных цен на имущественные объекты со схожими основными характеристиками ориентировочная стоимость объекта оценки определена в размере 6 487,8 рублей за м<sup>2</sup> ((13 514 + 5 128 + 6 626 + 2 071 + 5 100) / 5 = 6 487,8).

*Определение рыночной объекта оценки:*

Ввиду ранее определенной ориентировочной стоимости на имущественные объекты со схожими основными характеристиками, примерная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 42:32:0101019:7156 (площадь: 400.1 м<sup>2</sup>) расположенного на земельном участке площадью 600 м<sup>2</sup> (+/- 8) с кадастровым номером 42:32:0101019:308 по адресу: Россия, Кемеровская область-Кузбасс, г. Прокопьевск, ул. Сарыгина, 24Б., **равна 2 595 768,78 руб. (6 487,8 X 400.1).**

*Определение рыночной стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки:*

Рыночная стоимость Объекта оценки включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Стоимость земельного участка определена на базе метода распределения доходного подхода, ввиду наличия информации о доли земельного участка в стоимости объекта оценки – здания, расположенного на земельном участке.

Доля стоимости земельного участка в стоимости объекта оценки определена согласно данным о кадастровой стоимости здания и земельного участка.

Кадастровая стоимость здания составляет 5 909 116,91 руб., кадастровая стоимость земельного участка 840 060 руб., суммарная кадастровая стоимость составляет 6 749 176,91 руб. Тогда доля кадастровой стоимости земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости составит 0,12 (840 060 / 6 749 176,91).

**Таким образом, рыночная стоимость входящего в состав объекта оценки земельного участка (кадастровый номер: 42:32:0101019:308) составила 311 492,25 руб. (2 595 768,78 X 0,12)**

Общий вид на объект оценки (здание общей площадью 400.1 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 42:32:0101019:7156, расположенное на земельном участке площадью 600 м<sup>2</sup> (+/- 8) с кадастровым номером 42:32:0101019:308 по адресу: Россия, Кемеровская область-Кузбасс, г. Прокопьевск, ул. Сарыгина, 24Б.).





Приложение:

1. Объявления с сайта <https://www.avito.ru> - 3л.
2. Сведения о кадастровой стоимости здания и земельного участка на 2л.

Финансовый управляющий имуществом  
Куприянова Кирилла Александровича

И.В. Кулак

[https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1850\\_m\\_7690918906?context=H4sIAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJMemQwUkxaZmhmQlFVQ0oyIj9xP6ZhD8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1850_m_7690918906?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJMemQwUkxaZmhmQlFVQ0oyIj9xP6ZhD8AAAA)

4.3 www.avito.ru Свободного назначения, 1850 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 объявлению Найти

Главная > ... > ... > Продам > Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 1850 м<sup>2</sup>**

25 000 000 ₽

13 514 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон 8 961 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya\\_baza\\_975\\_m\\_i\\_50\\_sotok\\_7676217893?context=H4sIAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_975_m_i_50_sotok_7676217893?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA)

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

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлению Найти

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

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон 8 958 XXX-XX-XX

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\\_679.1\\_m\\_7581261235?context=H4sIAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_679.1_m_7581261235?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA)

← × ☆ 4.3 ○ www.avito.ru Свободного назначения, 679.1 м<sup>2</sup> в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Спросить Кешбэк : |

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениюм Найти ▾ Шерегеш

Главная > ... > ... > Продам > Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 679.1 м<sup>2</sup>**

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



**4 500 000 ₽**  
6 626 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон 8 961 XXX-XX-XX

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=H4sIAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_700_m_4149533814?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA)

← × ☆ 4.3 ○ www.avito.ru Производство, 700 м<sup>2</sup> в Прокопьевске | Продажа коммерческой недвижимости в Прокопьевске | Авито (...) Спросить Кешбэк : |

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениюм Найти ▾ Шерегеш

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 XXX-XX-XX

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\\_proizvodstvo\\_1000\\_m\\_2062774715?context=H4sIAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA](https://www.avito.ru/prokopevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_proizvodstvo_1000_m_2062774715?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjvM0cydE5yc0ZYRkV0MVIDIjt9ksrlUz8AAAA)

Для бизнеса  Карьера в Авито Помощь Каталоги  #яПомогаю

  Вход и регистрация  Разместить объявление

 **Avito Недвижимость**

 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

◀ Шерегеш

Главная > ... > ... > Продам > Производственное помещение

## Свободного назначения. Производство, 1000 м<sup>2</sup>

**5 100 000 ₽**

5 100 ₽ за м<sup>2</sup>

 История цены

 В избранное  Сравнить  Заметка  Скачать презентацию



Показать телефон  
8 992 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

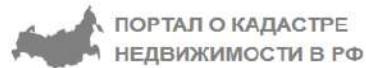
Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Публичная кадастровая карта

Расчет земельного налога

Главная &gt; Публичная кадастровая карта

## Публичная кадастровая карта

42:32:0101019:7156 Найти

Определение: объект кап. строит-ва

**Объект капитального строительства**

**Без координат границ**

**Кад. номер:** 42:32:0101019:7156

**Тип:** Здание

**Статус:** Ранее учтенный

**Наименование:** Здание склада

**Адрес:** Российская Федерация, Кемеровская область, Прокопьевский городской округ, город Прокопьевск, улица Сарыгина, здание 246

**Форма собственности:** Частная

**Кадастровая стоимость:** 5909116.91 руб

ПОРТАЛ О КАДАСТРЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Публичная кадастровая карта

Расчет земельного налога

[Главная](#) > Публичная кадастровая карта

## Публичная кадастровая карта

42:32:0101019:308 [Найти](#)

Определение: земельный участок

Земельный участок

Кад. номер:	42:32:0101019:308
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область, Прокопьевский городской округ, город Прокопьевск, улица Сарыгина, 24Б
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	840060 руб
Уточненная площадь:	600 кв.м