

Финансовый управляющий Канафин Марат Низамитдинович

Член Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих»

(ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523)

Место нахождения: 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2).

454006, г. Челябинск, а/я 513 mkanafin.arbitr@yandex.ru

**Решение
об оценке имущества должника**

г. Челябинск

«02» февраля 2026 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 11.09.2025 по делу А76-27575/2025 Вязовцева Алия Радиковна (Гайсина А.Р.; Барангулова А.Р., 16.04.1990 г.р., урож. с. Еткуль Еткульский р-н Челябинская обл., СНИЛС 137-781-493 00, ИНН 743002549149, адрес регистрации: 456509, Челябинская обл., Сосновский р-н, п. Западный, мкр. Конфетти, ул. Дружбы, д. 1, кв. 328) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 18.02.2026. Финансовым управляющим утвержден Канафин Марат Низамитдинович (ИНН 745114685841, СНИЛС 15729576107) — член Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация "Центральное агентство арбитражных управляющих" (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 119017, г. Москва, переулок 1-й Казачий, дом 8, строение 1, офис 2) Адрес для корреспонденции: 454006, г. Челябинск, а/я 513, адрес электронной почты: mkanafin.arbitr@yandex.ru. Реестр требований кредиторов будет закрыт по истечении 2 месяцев с даты публикации сообщения в газете "Коммерсантъ".

В ходе проведения описи имущества установлено наличие у Должника следующего имущества, составляющего конкурсную массу:

- **Земельный участок 74:12:1505010:97, Челябинская область, р-н Красноармейский, п Луговой, микрорайон "Южный", ул. Лесная, д. 7, площадь: 655 +/- 9 кв. м. Совместная собственность с бывшим супругом Вязовцевым А.Ю.**

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. В связи

г. Челябинск, 2025 г.

с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

Объект оценки:

Земельный участок 74:12:1505010:97, Челябинская область, р-н Красноармейский, п Луговой, микрорайон "Южный", ул. Лесная, д. 7, площадь: 655 +/- 9 кв. м. Совместная собственность с бывшим супругом Вязовцевым А.Ю. Имеется ипотечная запись в пользу физического лица

Иные характеристики и пояснения:

На земельном участке отсутствует подключение к электричеству и иные коммуникации. Настоящая оценка проведена финансовым управляющим на основании полученных от Должника документов по объекту оценки.

Цель оценки: определение начальной цены продажи (реализации) имущества гражданина, признанного несостоятельным (банкротом).

Подходы и методология при проведении настоящей оценки:

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки. Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Для определения цены объекта оценки финансовым управляющим использовались документы и сведения, полученные от должника, сведения о стоимости объектов-аналогов, полученные в сети «Интернет» (информация с сайта: <https://www.avito.ru/>). Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами-аналогами для объекта оценки. В ходе исследования рынка был проведен мониторинг цен предложений объектов-аналогов в Красноармейском и прилегающим к нему районам Челябинской области, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 02.02.2026 г.)

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6,2 сот. (ИЖС) **80 000 Р**
12 903 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Показать телефон в 958 XXX-XX-XX
Написать сообщение Онлайн

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

АН "Парк квартир"
Агентство
На Avito с 2018 года
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Валерия

Об участке
Площадь: 6.2 сот. Расстояние до центра города: 13 км

(дата формирования 02.02.2026 г.)

https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_4642803752?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxcU55MW0xeExvNEUzWW9nIjt98P3TIT8AAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

90 000 ₽

15 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон

в xxxxxx-xxxx

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Екатерина

Агентство

На Авито с 2010 года

Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский р-н, пос. Луговой, Советский пер.

Скрыть карту ^

(дата формирования 02.02.2026 г.)

https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7779508449?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

70 000 ₽

11 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Онлайн

Заказать звонок

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Урал Робертович

Частное лицо

На Авито с 2016 года

Завершено 23 объявления

Документы проверены Эквклад -5 кг CO2

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Челябинская обл., Красноармейский муниципальный округ, пос. Луговой

Скрыть карту ^

(дата формирования 02.02.2026 г.)


https://www.avito.ru/kopeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_7849469294?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 6,4 сот. (ИЖС) **84 320 Р**
13 175 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 932 xxx-xx-xx

Активы Сбербанка >
Агентство
Подписаться

2 325 объектов в работе 7 лет на Avito 251 458 подписчиков

Сотрудник ПАО Сбербанк
Контактное лицо

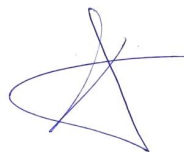
Об участке
Площадь: 6,4 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Разрешения

Средняя стоимость 1 сотки: $(12\ 903 + 15\ 000 + 11\ 667 + 13\ 175)/4 = 13\ 186,25$ рублей
Стоимость участка: $6,55 * 13\ 186,25 = 86\ 369,94$ рублей
Корректировка на торг 10%
 $86\ 369,94 - 10\% = 77\ 732,945 \approx 77\ 000$ рублей

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости земельного участка, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену **77 000 (Семьдесят семь тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий



Канафин М.Н.