

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«20» января 2026 г.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 23.07.2025 г. по делу № А05-7776/2025 Задорин Роман Геннадьевич (08.10.1984 г.р., урож. дер. Горка Муравьевская Вельского р-на Архангельской обл., СНИЛС 078-591-465 18, ИНН 290700965455, адрес регистрации: 165150, Архангельская область, г. Вельск, ул. Леонтьевская, д. 7) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества сроком до 23.01.2026. Финансовым управляющим утверждена Иванова Юлия Владимировна (ИНН 741113761845, СНИЛС 148-360-587 82) — член Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, место нахождения: 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д. 8, стр. 1, оф. 2). Адрес для корреспонденции: 454006, г. Челябинск, а/я 615, адрес электронной почты: ivanovafy@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:

- **ЖИЛОЙ ДОМ, ПЛОЩАДЬ: 84,7 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 29:01:180305:263, НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ПЛОЩАДЬ: 1919 КВ. М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 29:01:180305:49, АДРЕС: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛ., М.Р-Н ВЕЛЬСКИЙ, С.П. ПЕЖЕМСКОЕ, Д. КРЫЛОВО, Д. 29.**

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

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

Объект оценки:

ЖИЛОЙ ДОМ, ПЛОЩАДЬ: 84,7 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 29:01:180305:263, НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ПЛОЩАДЬ: 1919 КВ. М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 29:01:180305:49, АДРЕС: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛ., М.Р-Н ВЕЛЬСКИЙ, С.П. ПЕЖЕМСКОЕ, Д. КРЫЛОВО, Д. 29.

Иные характеристики и пояснения: 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 Архангельской 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 20.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/velsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_828_m_na_uchastke_28_sot.4307264642?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJ2anBLUWICNDRaNVl2TDZCIj9Mruhej8AAAA

ГЛАВНАЯ > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 82,8 м² на участке 28 сот.

600 000 Р

7 246 Р за м²
История цены

В ипотеку от 7 629 Р/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?

Avito Реклама
Найдите своих клиентов на Avito
Запустить рекламу

теперь и для ИП

(дата формирования 20.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/velsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_615_m_na_uchastke_23_sot.7559568160?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJ2anBLUWICNDRaNVl2TDZCIj9Mruhej8AAAA

www.avito.ru Дом 61,5 м² на участке 23 сот. на продажу в Вельске | Купить дом в Вельске... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 61,5 м² на участке 23 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




650 000 ₺
10 569 ₺ за м²
История цены

В ипотеку от 8 265 ₺/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
в 960 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Avito Реклама
Найдите своих клиентов на Авито
Запустить рекламу
теперь и для ИП

16:09 20.01.2026

(дата формирования 20.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/velsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_567_m_na_uchastke_34_sot.7333587304?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjBVVGxYZGVIRIYwTlc2MTdOjIj9JzWQGD8AAAA

www.avito.ru Дом 56,7 м² на участке 34 сот. на продажу в Вельске | Купить дом в Вельске... Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 56,7 м² на участке 34 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




450 000 ₺
7 937 ₺ за м²
История цены

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Avito Реклама
Этот баннер запущен через Авито Рекламу
Хочу так же
теперь и для ИП

Пользователь
Частное лицо

16:10 20.01.2026

(дата формирования 20.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/velsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1561_m_na_uchastke_225_sot.3988920964?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIj2anBLUWICNDRaNVl2TDZCIjIj9Mruhej8AAAA

Средняя стоимость кв.м.: $(7\ 246+10\ 569+7\ 937+5\ 766)/4 = 7\ 879,5$ руб.

Итоговая стоимость дома: $84,7*7\ 879,5 = 667\ 393,65$ руб.

Стоимость с учетом корректировки на состояние: $667\ 393,65 - 20\% = 427\ 131,936 \approx 427\ 000$ руб.

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости квартиры, 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 **427 000 (четыреста двадцать семь тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий

Иванова Ю.В.