

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

## **Решение об оценке имущества должника**

г. Челябинск

«05» сентября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.02.2025 по делу № А32-61689/2024 Дурсинов Иван Александрович (27.03.1988 г. р., урож. станица Федоровская Абинского района Краснодарского края, СНИЛС 104-489-247 57, ИНН 232307827060, адрес регистрации: 353315, Краснодарский край, Абинский р-н., ст. Федоровская, ул. Мира д. 40) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества до 11.08.2025 г. Финансовым управляющим утвержден Канафин Марат Низамитдинович (ИНН 745114685841, СНИЛС 157-295-761 07) — 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 513, 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:

- ¼ доли в жилом помещении, площадь: 40,2 кв.м., кадастровый номер 23:01:0201004:1694, адрес: Краснодарский край, Абинский р-н, х. Екатериновский, ул. Суворова, д. 2, кв. 11.

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:

г. Челябинск, 2025 г.

## Объект оценки:

¼ доли в жилом помещении, площадь: 40,2 кв.м., кадастровый номер 23:01:0201004:1694, адрес: Краснодарский край, Абинский р-н, х. Екатериновский, ул. Суворова, д. 2, кв. 11.

**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 Краснодарском крае, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 05.09.2025 г.)

[https://www.avito.ru/trudobelikovskiy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_251\\_m\\_12\\_et\\_4788331605?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/trudobelikovskiy/kvartiry/1-k_kvartira_251_m_12_et_4788331605?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

### 1-к. квартира, 25,1 м², 1/2 эт.

900 000 ₽

35 857 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 10 063 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама [alfabank.ru](#)  
Кэшбэк до 100% в «Пятёрочке»  
Подробнее

Показать телефон  
в 918 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Сообщения

(дата формирования 05.09.2025 г.)


[https://www.avito.ru/trudobelikovskiy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_365\\_m\\_22\\_et\\_5025728478?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIkMDJlVWhtWlkrNkV6amJzIjt9QHQ6xj8AAAA](https://www.avito.ru/trudobelikovskiy/kvartiry/3-k_kvartira_365_m_22_et_5025728478?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIkMDJlVWhtWlkrNkV6amJzIjt9QHQ6xj8AAAA)

www.avito.ru 3-к. квартира, 36,5 м², 2/2 эт. на продажу в Трудобеликовском | Купить квартиру | Авито (...)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

### 3-к. квартира, 36,5 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



1 000 000 ₺

27 397 ₺ за м²  
История цены

В ипотеку от 11 181 ₺/мес.  
Посмотреть скидки

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Реклама: **Точка Банк**  
Регистрируйте ИП в Точка Банк  
Всё для старта — бесплатно навсегда!  
Оставить заявку

Сообщения

14:33 05.09.2025

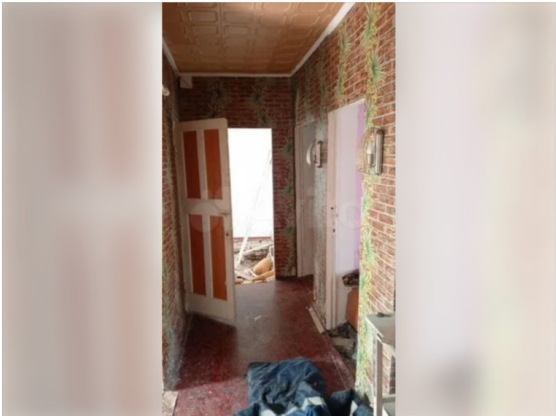
(дата формирования 05.09.2025 г.)  
[https://www.avito.ru/lvovskoe/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_55\\_m\\_12\\_et\\_7210405511?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjUjU1JRY3pROU1OaGJlVUE1Ijt92F7jMz8AAAA](https://www.avito.ru/lvovskoe/kvartiry/3-k_kvartira_55_m_12_et_7210405511?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjUjU1JRY3pROU1OaGJlVUE1Ijt92F7jMz8AAAA)

www.avito.ru 3-к. квартира, 55 м², 1/2 эт. на продажу в Львовском | Купить квартиру | Авито (72104055...)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

### 3-к. квартира, 55 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



1 500 000 ₺

27 273 ₺ за м²  
История цены

В ипотеку от 16 772 ₺/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама: **Альфа Банк**  
Кэшбэк до 100% в «Пятёрочке»

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Сообщения

14:34 05.09.2025

(дата формирования 05.09.2025 г.)  
[https://www.avito.ru/lvovskoe/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_46\\_m\\_12\\_et\\_3840558637?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjUjU1JRY3pROU1OaGJlVUE1Ijt92F7jMz8AAAA](https://www.avito.ru/lvovskoe/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_12_et_3840558637?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjUjU1JRY3pROU1OaGJlVUE1Ijt92F7jMz8AAAA)

www.avito.ru 2-к. квартира, 46 м², 1/2 эт. на продажу в Львовском | Купить квартиру | Авито (38405586...)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

## 2-к. квартира, 46 м², 1/2 эт.

1 300 000 ₽

28 261 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 14 536 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама alfabank.ru

Детская Карта с кэшбэком  
Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

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

Альфа Банк  
Получайте кэшбэк 10% на Авито

Средняя стоимость кв.м.:  $(35\ 857 + 27\ 397 + 27\ 273 + 28\ 261)/4 = 29\ 297$  руб.

Итоговая стоимость квартиры:  $40,2 * 29\ 297 = 1\ 193\ 819,4$  руб.

Стоимость доли:  $1\ 193\ 819,4/4 = 298\ 454,85$

Стоимость с учетом корректировки на торг:  $298\ 454,85 - 5\% = 283\ 532,108 \approx 284\ 000$  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 **284 000 (двести восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

Финансовый управляющий

Канафин М.Н.