

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

«30» декабря 2025 г.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 09.09.2025 по делу №А73-12230/2025 Скворцова Виктория Владимировна (Миртова В.В., 12.02.1972 г.р., урож. гор. Хабаровск, СНИЛС 055-735-621 74, ИНН 272319690916, адрес регистрации: 680051, Хабаровский край, гор. Хабаровск, ул. Панфиловцев, д.24, кв.140) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 10.03.2025. Финансовым управляющим утвержден Канафин Марат Низамитдинович (ИНН 745114685841, СНИЛС 15729576107) — член Ассоциации 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 27:17:0615201:11 площадь 576 кв. м., расположенный на нем садовый дом 27:17:0615201:314 площадь 28.5 кв. м. Хабаровский край, р-н Хабаровский, сдт "Южное", в районе с. Сосновка, уч. 220. Собственность.

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 27:17:0615201:11 площадь 576 кв. м., расположенный на нем садовый дом 27:17:0615201:314 площадь 28.5 кв. м. Хабаровский край, р-н Хабаровский, сдт "Южное", в районе с. Сосновка, уч. 220. Собственность

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 Хабаровском 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 30.12.2025 г.)

https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7295854516?context=N4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAА

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 10 сот. (ИЖС)". The price is listed as 650 000 RUB, with a note "65 000 Р за сотку". Below the price, there are buttons for "Позвонить через Авито", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". A map shows the location of the plot in Sosnovka. The listing includes a profile for "Евгения" and a "Скрыть карту" button at the bottom.

(дата формирования 30.12.2025 г.)



https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_7784775890?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Купить > Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Участок 8,1 сот. (личное подсобное хозяйство (лпх))

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



550 000 ₹
67 901 ₹ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)
Премиальная кредитная карта
Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Здравствуйте!

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

Этажи Хабаровск
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Контактное лицо
Минаева Оксана Владимировна

(дата формирования 30.12.2025 г.)

https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_7421356832?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtSWNXNndiNFFvTFgxVVJVj9Sj_78D8AAAA

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



450 000 ₹
90 000 ₹ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Здравствуйте!

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

Александр
Частное лицо
На Avito с 2023 года

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5 сот. Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Хабаровский край, Хабаровский р-н, СНТ Сирень, 138 [Скрыть карту](#)

(дата формирования 30.12.2025 г.)

https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._izhs_4634779081?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

A


Avito

Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 7,2 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
 в 909 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Об участке
 Площадь: 7,2 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение
 Хабаровский край, Хабаровский р-н, с. Сосновка, ул. Геннадия Павлишина

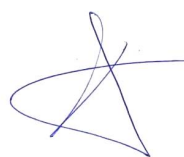
Хабаровск-27
 Агентство
 На Авито с 2012 года
 Реквизиты проверены

2 объявления пользователя
 Подписаться на продавца
 Контактное лицо

Средняя стоимость 1 сотки: $(65\ 000 + 67\ 901 + 90\ 000 + 72\ 222)/4 = 73\ 780,75$ рублей
Стоимость участка: $5,76 * 73\ 780,75 = 424\ 977,12$ рублей
Корректировка на торг 5%
 $424\ 977,12 - 5\% = 403\ 728,26 \approx 403\ 000$ 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 **403 000 (Четыреста три тысячи) рублей.**

Финансовый управляющий



Канафин М.Н.