

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

«03» октября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 15.05.2025 г. по делу № А07-11390/2025 Латыпов Денис Рафикович (08.03.1988 г. р., урож. пос. Миндяк гор. Учалы Респ. Башкортостан, СНИЛС 155-200-164 14, ИНН 027002760080, адрес регистрации: 453744, Респ. Башкортостан, Учалинский р-н, с. Миндяк, ул. Уфимская, д.6, кв.3) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества на 6 мес. 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:

- 2/4 доли жилого дома, площадь: 36 кв.м., кадастровый номер 02:67:020123:176, на 2/4 доли земельного участка, площадь: 1358 кв.м., кадастровый номер: 02:67:020123:5, адрес: Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с. Миндяк, ул. Лесопильная, д. 7, кв. 2. Совместна нажитая собственность с супругой Латыповой Олесей Фаниловной.

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:

2/4 доли жилого дома, площадь: 36 кв.м., кадастровый номер 02:67:020123:176, на 2/4 доли земельного участка, площадь: 1358 кв.м., кадастровый номер: 02:67:020123:5, адрес: Республика Башкортостан, р-н Учалинский, с. Миндяк, ул. Лесопильная, д. 7, кв. 2. Совместна нажитая собственность с супругой Латыповой Олесей Фаниловной.

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

(дата формирования 03.10.2025 г.)

https://www.avito.ru/mezhozernyy/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_412_sot._7415668288?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Дом 36 м² на участке 41,2 сот.

150 000 ₽
4 167 ₽ за м²
История цены

Реклама **alfabank.ru**
Кэшбэк 50% во «Вкусно – и точка»
Позвонить через Авито
Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Ильнур
Частное лицо

Сообщения

(дата формирования 03.10.2025 г.)


https://www.avito.ru/beloretsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_37_m_na_uchastke_139_sot._7573458625?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtN2hweXQ2dkVPTkRDeThVIj9qLJzeT8AAAA

www.avito.ru Дом 37 м² на участке 13,9 сот. на продажу в Белоречье | Купить дом в Белоречье | Авито...

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

Дом 37 м² на участке 13,9 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



500 000 ₽
13 514 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 6 218 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама: alfabank.ru
Кэшбэк 50% во Вкусно - и точка
Подробнее

Показать телефон
в 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Скорость и экономика лучше рынка

Склады по готовым проектам
Доступно в лизинг
Подробнее

Сообщения

17:36 03.10.2025

(дата формирования 03.10.2025 г.)


https://www.avito.ru/verhneuralsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_577_m_na_uchastke_256_sot._2912314535?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsUG9oMzF2R3d3RzJjTGM5Ijt91166Lz8AAAA

www.avito.ru Дом 57,7 м² на участке 25,6 сот. на продажу в Верхнеуральске | Купить дом в Верхнеуральске | Авито...

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

Дом 57,7 м² на участке 25,6 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



800 000 ₽
13 865 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 9 733 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МегаФон
Переходи на МегаФон со своим тарифом
Подробнее

Сообщения

17:37 03.10.2025

(дата формирования 03.10.2025 г.)

https://www.avito.ru/mezhozernyy/doma_dachi_kottedzhi/dom_343_m_na_uchastke_153_sot._7529268218?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsUG9oMzF2R3d3RzJjTGM5Ijt91166Lz8AAAA

www.avito.ru Дом 34,3 м² на участке 15,3 сот. на продажу в Межозерном | Купить дом в Межозерном [...]

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

Дом 34,3 м² на участке 15,3 сот.

370 000 ₽
10 787 ₽ за м²
История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Лия
Частное лицо
На Avito с 2020

Септик под ключ для дома
Замер бесплатно, оплата по факту
Подробнее

УСТА
Сообщения

17:37
03.10.2025

Средняя стоимость кв.м.: $(4\ 167 + 13\ 514 + 13\ 865 + 10\ 787) / 4 = 10\ 583,25$ руб.

Итоговая стоимость дома: $36 * 10\ 583,25 = 380\ 997$ руб.

Стоимость 2/4 доли: $380\ 997 / 4 * 2 = 190\ 798,5$ руб.

Стоимость с учетом корректировки на торг: $190\ 798,5 - 5\% = 180\ 973,58 \approx 181\ 000$ 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 **181 000 (сто восемьдесят одна тысяча) рублей.**

Финансовый управляющий

Канафин М.Н.