

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

«26» января 2026 г.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 14.10.2025 по делу А58-6975/2025 Шарипова Яна Викторовна (Подъезжих Я.В., 29.12.1985 г.р., урож. гор. Мирный Якутской АССР, СНИЛС 072-389-506 84, ИНН 143305737650, адрес регистрации: 678171, Республика Саха (Якутия), гор. Мирный, ул. Восточная, д. 1, корп. А) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком до 14.04.2026. 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 14:37:000226:876, Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, город Мирный, улица Мира, земельный участок 24, площадь: 1163 кв. м. 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 с данными обстоятельствами Финансовый управляющий принимает решение о проведении оценки в отношении следующего объекта:

Объект оценки:

Земельный участок 14:37:000226:876, Республика Саха (Якутия), Мирнинский район, город Мирный, улица Мира, земельный участок 24, площадь: 1163 кв. м. Собственность

Иные характеристики и пояснения:

- **Отсутствует электричество**

- **Отсутствуют 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 Мирнинском и прилегающем районах в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 26.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_153_sot_izhs_7258845078?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQse

The screenshot shows an Avito listing for a plot of land. The title is "Участок 15,3 сот. (ИЖС)". The price is "1 000 000 ₽". Below the price, it says "65 359 ₽ за сотку" and "В ипотеку от 14 164 ₽/мес.". There are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Рассчитать ипотеку". A map shows the location of the plot. The Avito logo and search bar are visible at the top.

F2QfAAAA

(дата формирования 26.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_4293333581?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYaTk3RXFJTjh3R3BITHVkljt91J4UMT8AAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям


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

Участок 11 сот. (ИЖС)

1 272 000 ₽

115 636 ₽ за сотку
В ипотеку от 15 127 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

(дата формирования 26.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelynye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4057458652?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYaTk3RXFJTjh3R3BITHVkIjt91J4UMT8AAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям


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

Участок 15 сот. (ИЖС)

250 000 ₽

16 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Игорь
Частное лицо
На Авито с 2024 года

2 объявления пользователя

Средняя стоимость 1 сотки: $(65\ 359 + 115\ 636 + 16\ 667)/3 = 65\ 887,33$ рублей

Стоимость участка: $11.63 * 65\ 887,33 = 766\ 269,69$

- Расчистка участка от растительности от 50 000р.

- Проведение электричества от 100 000р.

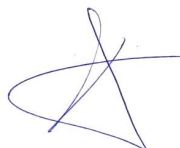
$766\ 269,69 - 50\ 000 - 100\ 000 = 616\ 269,69$

Корректировка на торг 10%

$616\ 269,69 - 10\% = 554\ 642,72 \approx 554\ 000$ 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 **554 000 (Пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей**

Финансовый управляющий



Канафин М.Н.