

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» декабря 2025 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области 26.11.2025 А76-39097/2025 Ирина Петровна Банько (Голубева, 07.06.1964, с. Копанцево Увельского р-на Челябинской обл., СНИЛС 063-973-535 95, ИНН 8 90403308774, 454904, г. Челябинск, Советский район, ул. Челябинская, д. 18, кв. 47)-банкрот, реализация. ФУ - Канафин Марат Низамитдинович (ИНН 745114685841, СНИЛС 15729576107, 454006, г. Челябинск, а/я 513), Ассоциация арбитражных управляющих Саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523, ИНН 7731024000, 119017, г. Москва, пер. 1-й Казачий, д.8, стр. 1, оф. 2). Закрытие реестра – 2 мес. с публ. в Коммерсантъ.

В ходе проведения описи имущества установлено наличие у Должника следующего имущества, составляющего конкурсную массу:

- **Нежилое здание 26.8 кв.м., кадастровый номер 74:36:0418006:366, расположенное на земельном участке площадь 1106 кадастровый номер 74:36:0418006:210 по адресу: Челябинская область, г Челябинск, р-н Советский, сад Трубопроводчик, ул. 1-ая, уч. 7. 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:

г. Челябинск, 2025 г.

Нежилое здание 26.8 кв.м., кадастровый номер 74:36:0418006:366, расположенное на земельном участке площадь 1106 кадастровый номер 74:36:0418006:210 по адресу: Челябинская область, г Челябинск, р-н Советский, сад Трубопроводчик, ул. 1-ая, уч. 7

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 г. Челябинске, в городе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

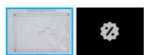
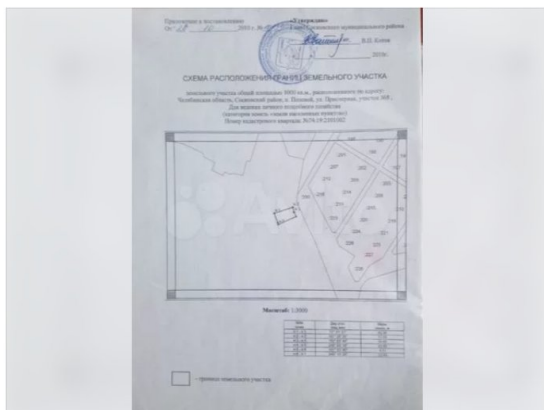
(дата формирования 26.12.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7508226724?context=N4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



650 000 ₽

65 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 938 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

(дата формирования 26.12.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4079684392?context=N4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwWXU4bzQyTEF6eDdHa3RTIjt9yww-7D8AAAA

Участок 15 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



600 000 ₽

40 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 692 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Реклама [direct.sogaz.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

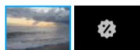
Завтра можно посмотреть?

(дата формирования 26.12.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_4310915134?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwWXU4bzQyTEF6eDdHa3RTIjt9yww-7D8AAAA

Участок 22 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



650 000 ₽

29 545 ₽ за сотку
В ипотеку от 17 939 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Реклама [direct.sogaz.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Рассчитать ипотеку

Татьяна Вермеер
Частное лицо
На Авито с 2024 года



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

(дата формирования 26.12.2025 г.)

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_7257860629?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwWXU4bzQyTEF6eDdHa3RTIjt9yww-7D8AAAA

Участок 12,5 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



600 000 ₽

48 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 692 ₽/мес.
Посмотреть скидки



Реклама direct.sogaz.ru

ОСАГО онлайн за 5 минут
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

жанна
Частное лицо
На Авито с 2016 года



Средняя стоимость сотки:
 $(65\ 000 + 40\ 000 + 29\ 545 + 48\ 000) / 4 = 45\ 636,25$ руб.

Стоимость лота:
 $11,06 * 45\ 636,25 = 504\ 736,93$ руб.

Корректировка на торг 5%
 $504\ 736,93 - 5\% = 479\ 500$ руб.

Итоговая стоимость лота:
 $479\ 500 \approx 480\ 000$ руб.

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости лота, 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 **480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий

Канафин М.Н.