

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«13» января 2026 г.

Решением Арбитражного суда Омской области от 16.05.2025 г. по делу № А46-646/2025 Кобытева Елена Павловна (Сергеева, Голозубова, 26.08.1976 г. р., урож. с. Колосовка Колосовский р-н Омская обл., СНИЛС 063-067-670 58, ИНН 551600386138, адрес регистрации: 646350, Омская обл., Колосовский р-н, с. Колосовка, ул. Крупской, д. 49) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества до 13.11.2025 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:

- 2/5 доли в праве на жилое помещение 26.9 кв.м., кадастровый номер 55:08:220108:242, и 2/5 доли в праве на земельный участок 1512 кв.м., кадастровый номер 55:08:220108:129, по адресу: Омская область, р-н Колосовский, с. Колосовка, ул. Крупской, д. 45 на котором расположен дом (1/5 доли зарегистрировано на должнике, 1/5 доли зарегистрировано на супруге должника Кобытеве Андрее Алексеевиче) Дом в аварийном состоянии не пригодный для проживания.

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:

2/5 доли в праве на жилое помещение 26.9 кв.м., кадастровый номер 55:08:220108:242, и 2/5 доли в праве на земельный участок 1512 кв.м., кадастровый номер 55:08:220108:129, по адресу: Омская область, р-н Колосовский, с. Колосовка, ул. Крупской, д. 45 на котором расположен дом (1/5 доли зарегистрировано на должнике, 1/5 доли зарегистрировано на супруге должника Кобытее Андрее Алексеевиче) Дом в аварийном состоянии не пригодный для проживания.

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 Колосовском и прилегающих районах Омской области, в регионе присутствия объекта оценки. В ходе мониторинга были отобраны наиболее близкие к объекту оценки аналоги; сведения по данным объектам приведены ниже.

(дата формирования 13.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/kolosovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_285_m_na_uchastke_13_sot_2084174884?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRN0ZHTUFOV2RYa2NYajZvIjt9vjZfvD8AAAA

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

Дом 28,5 м² на участке 13 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

320 000 Р

11 228 Р за м²
📈 История цены



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

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

Елена
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Документы проверены
Эковклад: -308 кг CO₂

35 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О доме

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Количество комнат: 1 | Терраса или веранда: есть |
| Площадь дома: 28.5 м ² | Санузел: на улице |
| Площадь участка: 13 сот. | Ремонт: косметический |

(дата формирования 13.01.2026 г.)

https://www.avito.ru/omskaya_oblast_krasnyy_yar/doma_dachi_kottedzhi/dom_339_m_na_uchastke_15_sot._7624759253?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqZDQ0a1dSNdJvdG5CN3ISIjt9vFXaBz8AAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Дом 33,9 м² на участке 15 сот.

220 000 ₽

6 490 ₽ за м²

История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Любовь Ховавчук

Частное лицо

На Авито с 2023 года



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 1

Площадь дома: 33,9 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Электричество: есть

Отопление: печь

Водоснабжение: центральное

Канализация: септик

Транспортная доступность: остановка общественного транспорта

(дата формирования 13.01.2026 г)

https://www.avito.ru/omskaya_oblast_krasnyy_yar/doma_dachi_kottedzhi/dom_535_m_na_uchastke_5_sot._3868362709?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqRGU2clJ0czJiRnY5QmVxIj9RP6afT8AAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

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

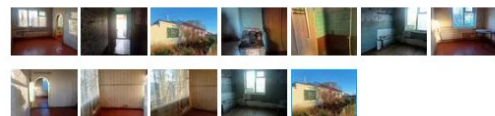
Дом 53,5 м² на участке 5 сот.

250 000 ₽

4 673 ₽ за м²

История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Вуккерт Виталий

Частное лицо

На Авито с 2021 года



Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 53,5 м²

Площадь участка: 5 сот.

Электричество: есть

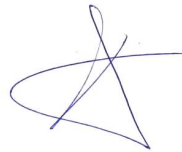
Отопление: печь

Водоснабжение: центральное

Средняя стоимость кв.м.:
 $(11\ 228 + 6\ 490 + 4\ 673) / 3 = 7\ 463,67$ руб.
Среднерыночная стоимость дома:
 $26,9 * 7\ 463,67 = 200\ 772,72$ руб.
Стоимость дома с учетом состояния
 $200\ 772,72 - 40\% = 120\ 463,63$
Стоимость одной доли:
 $120\ 463,63 / 5 = 24\ 092,72$
Стоимость двух долей
 $24\ 092,72 + 24\ 092,72 = 48\ 185,45 \approx 48\ 000$ 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 **48 000 (сорок восемь тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий



Канафин М.Н.