

**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

«07» апреля 2026 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области 08.12.2025 А76-41193/2025 Павел Леонидович Ляпичев (25.06.1978, гор. Учалы, Респ. Башкортостан, СНИЛС 030-346-749-23, ИНН 027001367303, 456320, Челябинская обл., г. Миасс, пр-кт Макеева, д. 18, кв. 67)-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).  
Заккрытие реестра – 2 мес. с публ. в Коммерсантъ.

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

**- Земельный участок 74:34:1707001:144, Миасский городской округ, город Миасс, Коллективный Сад Родничок территория, земельный участок 411, площадь: 575 кв. м. Совместно нажитое имущество с супругой должника Ляпичевой Л.С.**

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 74:34:1707001:144, Миасский городской округ, город Миасс, Коллективный Сад Родничок территория, земельный участок 411, площадь: 575 кв. м.

г. Челябинск, 2025 г.

Совместно нажитое имущество с супругой должника Ляпичевой Л.С.

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

(дата формирования 07.04.2026 г.)

[https://www.avito.ru/miass/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_3144373510?context=H4sIAAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuWTcwcwE9RV1hqT3dSM3FDIjt9NBwI8T8AAAA](https://www.avito.ru/miass/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_3144373510?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuWTcwcwE9RV1hqT3dSM3FDIjt9NBwI8T8AAAA)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. At the top, there is a search bar with the Avito logo and a search button. Below the search bar, the listing title is "Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)". To the right of the title, the price is listed as "130 000 ₽" and "21 667 ₽ за сотку". There are three buttons: "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". Below the title and buttons, there is a large photo of a green plot of land. To the right of the photo, there are several buttons: "Без звонков" (with a subtext "Пользователь предпочитает сообщения"), "Написать сообщение" (with a subtext "Отвечает за несколько часов"), and "Здравствуй!". Below these buttons, there are three buttons for viewing the plot: "Когда можно посмотреть?", "Сегодня можно посмотреть?", and "Завтра можно посмотреть?". To the right of the photo, there is a profile card for "Анастасия Алексеевна", a private individual who has been on Avito since 2016, with a "Экоклад - 67 кг CO2" badge. Below the profile card, there are two buttons: "11 объявлений пользователя" and "Подписаться на продавца". Below the photo, there is a section "Об участке" with the text "Площадь: 6 сот." and "Расстояние до центра города: 14 км". At the bottom, there is a section "Расположение" with the text "Челябинская обл., г.о. Миасс, садовые участки Родничок" and a "Скрыть карту" button.




Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

**Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)** **200 000 Р**  
50 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Позвонить через Авито  
Написать сообщение

Здравствуйте!

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

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с 2024 года

Подписаться на продавца

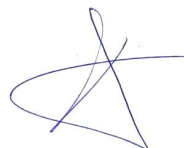
**Об участке**  
Площадь: 4 сот. Расстояние до центра города: 12 км

**Расположение**  
Челябинская обл., Миасский г.о., СНТ Бызгун [Скрыть карту ^](#)

**Средняя стоимость 1 сотки:  $(21\ 667 + 20\ 000 + 80\ 000 + 50\ 000) / 4 = 42\ 916,75$  рублей**  
**Стоимость участка:  $5,75 * 42\ 916,75 = 246\ 771,31$  рублей**  
**Корректировка на торг 5%**  
 **$246\ 771,31 - 5\% = 234\ 432,75$**   
**Итоговая стоимость ЗУ:  $234\ 432,75 \approx 234\ 000$  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 **234 000 (Двести тридцать четыре тысячи) рублей.**

**Финансовый управляющий**



**Канафин М.Н.**