

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«05» ноября 2025 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 22.05.2025 г. по делу № А76-25447/2024 Макаров Сергей Анатольевич (18.02.1991 г. р., урож. гор. Магнитогорск Челябинской обл., СНИЛС 138-677-124 98, ИНН 744515800673, адрес регистрации: 352691, г. Магнитогорск, ул. Воронежская, д. 5) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества до 24.11.2025 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:

- 1/3 доли в праве на квартиру 42,3 кв.м., кадастровый номер 74:33:0311001:5740, по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 53, кв. 120.

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.

1/3 доли в праве на квартиру 42,3 кв.м., кадастровый номер 74:33:0311001:5740, по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 53, кв. 120

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. Магнитогорск Челябинской 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 05.11.2025 г.)

[https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-](https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_423_m_510_et_7263829016?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPVGxOOUpHQU1iandaMUpLlJt9-GjBED8AAAA)

[k_kvartira_423_m_510_et_7263829016?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPVGxOOUpHQU1iandaMUpLlJt9-GjBED8AAAA](https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_423_m_510_et_7263829016?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPVGxOOUpHQU1iandaMUpLlJt9-GjBED8AAAA)

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 42,3 м², 5/10 эт.

3 650 000 ₽

86 288 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 37 282 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама aifabank.ru
Кэшбэк 20% на комиссию за эквайринг Подробнее

Позвонить через Avito

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

(дата формирования 05.11.2025 г.)

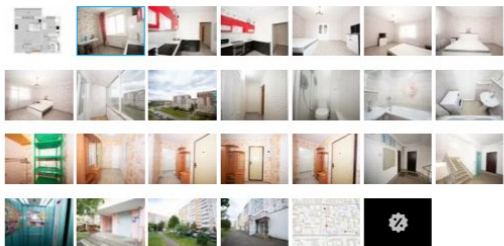
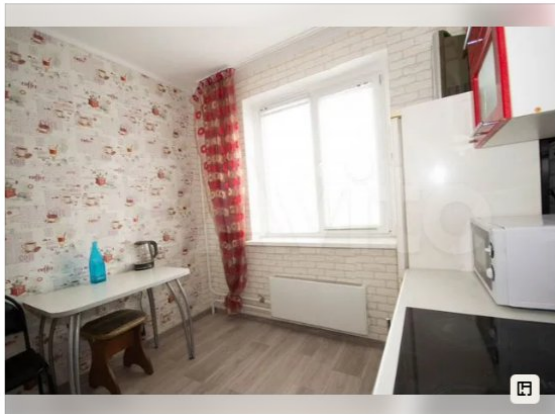
[https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-](https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_610_et_7650228282?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPVGxOOUpHQU1iandaMUpLlJt9-GjBED8AAAA)

[k_kvartira_40_m_610_et_7650228282?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPVGxOOUpHQU1iandaMUpLlJt9-GjBED8AAAA](https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_610_et_7650228282?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPVGxOOUpHQU1iandaMUpLlJt9-GjBED8AAAA)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 40 м², 6/10 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 550 000 ₽

88 750 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 36 261 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама aifabank.ru
Кэшбэк 20% на комиссию за эквайринг
Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АН Партнёры
Агентство
На Авито с 2019 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца

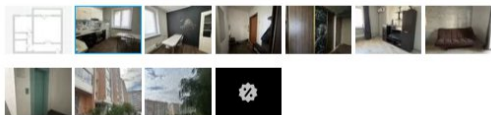
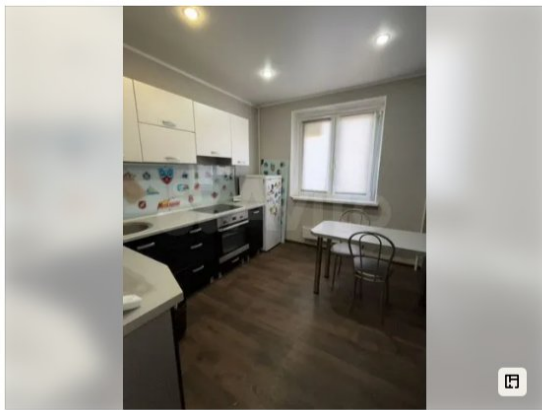
(дата формирования 05.11.2025 г.)

https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_405_m_210_et_7423950306?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIJPVGxOOUpHQU1iandaMUplLjIt9-GjBED8AAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 40,5 м², 2/10 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 800 000 ₽

93 827 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 38 814 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама aifabank.ru
Кэшбэк 20% на комиссию за эквайринг Подробнее

Показать телефон
в 936 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Рыночная цена Похожие стоят столько же
Продажа от собствен... Документы проверены

Ирина
Частное лицо
На Авито с 2015 года
Документы проверены Экоклад: -847 кг CO2

(дата формирования 05.11.2025 г.)

https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/1-k_kvartira_405_m_210_et_7423950306?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIJPVGxOOUpHQU1iandaMUplLjIt9-GjBED8AAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 41 м², 2/16 эт.

3 400 000 ₽

82 927 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 34 728 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама aifabank.ru
Кэшбэк 20% на комиссию за эквайринг
Подробнее

Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

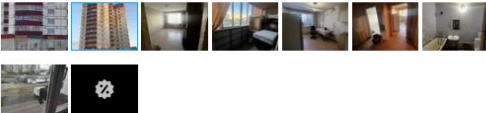
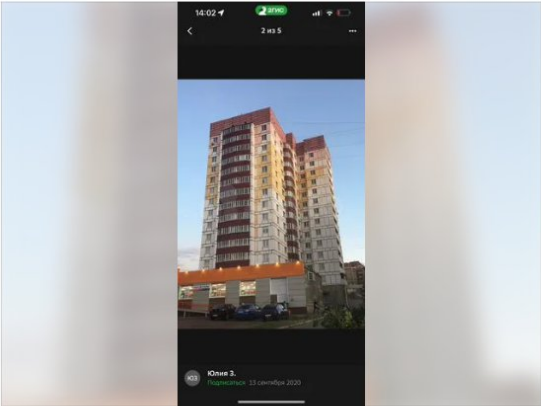
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Лилия
Частное лицо
На Авито с 2018 года
Документы проверены Эковклад: -29 кг CO₂

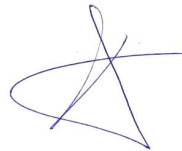


Рыночная цена
Похожие стоят столько же

Средняя стоимость кв.м.:
 $(86\ 288+88\ 750+93\ 827+82\ 927)/4= 87\ 948$ руб.
Стоимость квартиры:
 $42,3*87\ 948 = 3\ 720\ 200,40$ руб.
Стоимость доли:
 $3\ 720\ 200,40 / 3=1\ 240\ 066,80$ руб.
Корректировка на торг - 5%
Итоговая стоимость 1/3 доли 1 178 063,46 ≈ 1 178 000 руб.

Учитывая выше произведенные расчеты рыночной стоимости доли в квартире, 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 **1 178 000 (Один миллион сто семьдесят восемь тысяч) рублей**

Финансовый управляющий



Канафин М.Н.