

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

Решение об оценке имущества должника

г. Челябинск

«13» марта 2026 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 15.10.2024 г. по делу № А76-25451/2024 Бодарев Павел Анатольевич (13.02.1977 г. р., урож. гор. Магнитогорск Челябинской обл., СНИЛС 023-997-724-92, ИНН 744508719164, адрес регистрации: 455047, обл. Челябинская, г. Магнитогорск, ул. Красная, д. 16) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества до 12.03.2025 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:

- **1/4 доли комнаты 12,5 кв.м., кадастровый номер: 74:33:0307001:6443, адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, д. 51, к. 3 в кв. 125. Совместно нажитая собственность с супругой Бодаревой Людмилой Юрьевной.**

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.

1/4 доли комнаты 12,5 кв.м., кадастровый номер: 74:33:0307001:6443, адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, д. 51, к. 3 в кв. 125. Совместно нажитая собственность с супругой Бодаревой Людмилой Юрьевной.

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

(дата формирования 13.03.2026 г.)

[https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_171_m_v_3-](https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_171_m_v_3-k._49_et._4548859322?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVVE9WTzBYU0ZMWWM0aTRFIj9sxxM-Nj8AAAA)

[k._49_et._4548859322?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVVE9WTzBYU0ZMWWM0aTRFIj9sxxM-Nj8AAAA](https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_171_m_v_3-k._49_et._4548859322?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVVE9WTzBYU0ZMWWM0aTRFIj9sxxM-Nj8AAAA)

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 17,1 м² в 3-к., 4/9 эт. **1 450 000 ₽**
84 795 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить

Позвонить через Авито

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 2013 года
Эквивалент: -6 кг CO₂

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О комнате
Площадь комнаты: 17,1 м² Этаж: 4 из 9
Комнат в квартире: 3 Тип дома: Панельный

Расположение
Челябинская обл., Магнитогорск, ул. Труда, 43

(дата формирования 13.03.2026 г.)

[https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_126_m_v_3-](https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_126_m_v_3-k._19_et._7970837674?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJseWlqVXMwS1pZQUJGUmswIj96aXtWD8AAAA)

[k._19_et._7970837674?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJseWlqVXMwS1pZQUJGUmswIj96aXtWD8AAAA](https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_126_m_v_3-k._19_et._7970837674?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJseWlqVXMwS1pZQUJGUmswIj96aXtWD8AAAA)

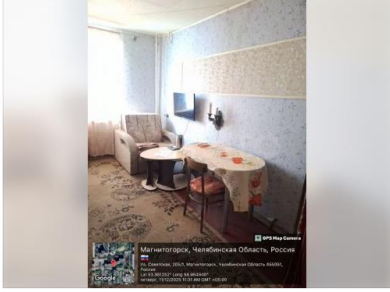
Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 12,6 м² в 3-к., 1/9 эт. 750 000 ₽

59 524 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить



Показать телефон в.ххх.ххх-хх-хх

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН Партнёры

Агентство На Авито с 2019 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Ирина

О комнате

Площадь комнаты: 12,6 м² Этаж: 1 из 9

Комнат в квартире: 3 Тип дома: Блочный

Расположение

Челябинская обл., Магнитогорск, Советская ул., 205/1 р-н Орджоникидзевский [Скрыть карту](#)

(дата формирования 13.03.2026 г.)

https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_154_m_v_4-k._99_et._7857797092?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIseWlqVXMwS1pZQUJGUmswIjt96aXtWD8AAAA

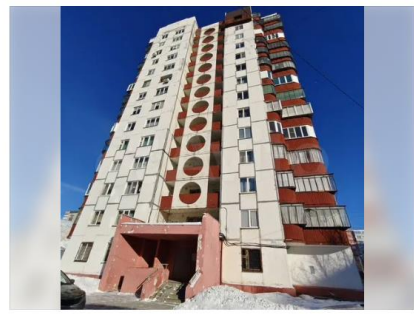
Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 15,4 м² в 4-к., 9/9 эт. 950 000 ₽

61 688 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить



Позвонить через Авито

Агентство недвижимости Айсберг Риелтор На Авито с 2016 года

Документы проверены Эквивалент: -61 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 15,4 м² Этаж: 9 из 9

(дата формирования 13.03.2026 г.)


https://www.avito.ru/magnitogorsk/komnaty/komnata_126_m_v_3-k._99_et._7484191078?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIseWlqVXMwS1pZQUJGUmswIjt96aXtWD8AAAA

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

Комната 12,6 м² в 3-к., 9/9 эт. **1 600 000 ₽**
 126 984 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить



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?

Самолет Плюс
Магнитогорск, Ленина
85 >

Агентство
Подписаться

Надежный партнер
54 объекта в работе
Документы проверены

О комнате

Махьянов Владислав
Контактное лицо

Средняя стоимость кв.м.: $(84\,795 + 59\,524 + 61\,688 + 126\,984)/4 = 83247,75$ руб.

Итоговая стоимость комнаты: $12,5 * 83247,75 = 1\,040\,596,88$ руб.

Стоимость 1/4 доли: $1\,040\,596,88 / 4 = 260\,149,22 \approx 260\,000$ 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 **260 000 (Двести шестьдесят тысяч) рублей.**

Финансовый управляющий



Канафин М.Н.