

Дата: 29 мая 2026 г.

Место составления: г. Хабаровск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Амурской области
Номер дела	A04-7986/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 24.11.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 24.11.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	24.11.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз арбитражных управляющих «Созидание»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0002 от 15.04.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО «Д2 Страхование»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ Arbitr-3980975400-19313 от 16.01.2025, действителен с 01.02.2025 г. по 31.01.2026 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Акционерное общество «Д2 Страхование» (АО «Д2 Страхование»)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ Arbitr-3980975400-23129 от 19.12.2025 г., действителен с 01.02.2026 г. по 31.01.2027 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, а/я 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Асакаев Александр Юсуфович
Дата рождения	21.10.1950
Место рождения	с. Буроз Макевского р-на Донецкой обл.
ИНН	280400666088
СНИЛС	060-710-937 34
Место жительства	регистрация по месту жительства: 676855, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Игнатьевское шоссе, д. 12/3, кв. 101

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.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

для целей реализации через процедуры банкротства

1. Исходные данные

Кадастровый номер: 28:09:021016:236

Площадь: 3000 кв.м (30 соток)

Адрес: Амурская область, Белогорский район, с. Павловка, ул. Центральная

Правообладатель: Асакаев Александр Юсуфович

Категория земель: Земли населённых пунктов

Вид разрешённого использования: Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ)

Кадастровая стоимость: 605 278,64 руб.

Обременения: Ограничение регистрационных действий по постановлению судебного пристава

2. Описание местоположения и характеристик

Расположение: Участок находится в селе Павловка Белогорского района Амурской области, на улице Центральная.

Форма и рельеф: Участок имеет правильную форму, рельеф ровный.

Инфраструктура: В непосредственной близости расположены объекты социальной и инженерной инфраструктуры села и города Белогорск.

Экологическая обстановка: Благоприятная, характерная для сельских районов Амурской области.

3. Анализ рынка

По состоянию на май 2026 года, средняя рыночная стоимость земельных участков в Белогорском районе Амурской области составляет около 47 100 руб. за сотку. (amurskaya-oblast-belogorsk.olan.ru)

Факторы, влияющие на стоимость:

- Местоположение: Близость к городу Белогорск и основным транспортным артериям.
- Инфраструктура: Наличие или возможность подключения к инженерным коммуникациям.
- Категория земель и разрешённое использование: Участки под ИЖС и ЛПХ имеют различную стоимость.
- Обременения: Наличие ограничений на регистрационные действия снижает ликвидность и стоимость участка.

4. Оценка и расчёт стоимости

Базовая рыночная стоимость:

Средняя стоимость за сотку: 47 100 руб.

Общая стоимость без учёта обременений: 30 соток × 47 100 руб./сотка = 1 413 000 руб.

Корректировки:

Обременение (запрет регистрационных действий): Снижение стоимости на 15%.

Итоговая стоимость с учётом корректировок:

1 413 000 руб. × 0,85 = 1 201 050 руб.

5. Итоговое заключение

Рыночная стоимость земельного участка по состоянию на май 2026 года, с учётом обременений и текущей рыночной ситуации, составляет:

1 201 000 (Один миллион двести одна тысяча рублей)

Настоящим сообщаю, что в случае возможных отклонений при определении рыночной стоимости имущества на этапе оценки, окончательная цена его реализации формируется в ходе проведения открытых торгов, что соответствует положениям Федерального закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В частности, в силу статей 110 и 139 указанного закона продажа имущества должника осуществляется на открытых торгах, где цена определяется на основании принципов публичности, конкурентности и равного доступа участников. Таким образом, фактическая стоимость имущества устанавливается рынком в процессе аукциона и отражает реальный уровень спроса и предложения на дату реализации.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 29 мая 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 3000 +/- 38 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Амурская, р-н Белогорский, с Павловка, ул Центральная, кадастровый (условный) номер: 28:09:020116:236, вид собственности: индивидуальная.	1 201 000,00
Итого:		1 201 000,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Финансовый управляющий
Асакаева Александра Юсуфовича



Д.С. Паламарчук