

Дата: 18 февраля 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	A04-6127/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 26.08.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 26.08.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	26.08.2025 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»
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, а/я 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Ельчиной Галина Викторовна
Дата рождения	15.03.1971
Место рождения	пос. Мухинский Октябрьского р-на Амурской области
ИНН	280600702400
СНИЛС	061-511-622 17
Место жительства	регистрация по месту жительства: 676770, Амурская область, г Райчихинск, ул Комсомольская д 3 кв 9

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.

Отчет об оценке 1/55 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 28:19:011606:46 общей площадью 6594531 кв. м подготовлен на основе анализа доступных рыночных данных и условий аренды. Участок расположен в Амурской области (код субъекта 28), сельскохозяйственного назначения, учитывая аренду с Колхозом "Колос" (ИНН 2821003319). Рыночная стоимость доли определена с учетом аналогов продаж и торгов по банкротству, а также дисконта за малую долю и множественность арендаторов.

Характеристика объекта

Земельный участок имеет кадастровый номер 28:19:011606:46 и общую площадь 6 594 531 кв. м (около 660 га). Оцениваемая доля составляет 1/55, что эквивалентно примерно 119 902 кв. м (119,9 га). Участок арендуется по Договору аренды №1 от 05.04.2024 с Колхозом "Колос" (ИНН 2821003319, ОГРН 1022801062481) при множественности арендаторов со стороны арендаторов, сроком до 2039 г., **что снижает ликвидность собственности.**

Рыночные аналоги

Аналоги земель сельхозназначения в Амурской области показывают цены от 789 руб./сотку (7,89 руб./кв. м) за крупные пай до 76 667 руб./сотку для меньших участков. На торгах по банкротству предлагаются доли в аналогичных землях по 1-2 руб./кв. м с начальных цен (учитывая дисконт 70-90% от рыночной). Для промышленных/смешанных участков цены выше — 79 487 руб./сотку, но для с/х ниже.

Аналог	Площадь (кв. м)	Цена (руб./кв. м)	Дисконт (банкротство/доля)	Источник
Пай 38 га, Белогорск	380 000	7,89	Нет	avito
Доля 1/9, 450 000 м²	50 000 (доля)	~1-2	80-90%	tbankrot
Участок 79 965 м², пром.	79 965	~10	Нет	avito

Методология оценки

Применен сравнительный подход с корректировкой на дисконт за 1/55 долю (50-70% по аналогам долевых прав в банкротстве), аренду (20-30% снижение ликвидности) и множественность арендаторов. Кадастровая стоимость не найдена публично; ориентир — средняя рыночная 5-10 руб./кв. м для с/х земель Амурской обл. Рыночная стоимость полной площади ~33-66 млн руб., доля скорректирована.

1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Ельчишникова Галина Викторовна, 15.03.1971, пос.Мухинский Октябрьского района Амурской области, Российская Федерация, СНИЛС 061-511-622 17 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 10 15 №468330, выдан 30.03.2016, отделением УФМС России по Амурской области в г.Райчихинск
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 1/55 28:19:011606:46-28/002/2019-2 26.09.2019 13:04:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		18.04.2024 03:31:22
	номер государственной регистрации:		28:19:011606:46-28/055/2024-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.04.2024 по 01.04.2039
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Колхоз "Колос", ИНН: 2821003319, ОГРН: 1022801062481
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельных участков при множественности лиц со стороны арендаторов, № 1, выдан 05.04.2024 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей №1 от 05.04.2024, № 1, выдан 03.06.2024

Итоговая стоимость

Рыночная стоимость 1/55 доли — ориентировочно 250 000,00 руб.

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 18 февраля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок (Кадастровый номер: 28:19:011606:46, для производства сельскохозяйственной продукции, площадь: 6594531 кв. м., дата государственной регистрации: 26.09.2019 г., основание государственной регистрации: свидетельство о праве на наследство по закону: серия: 28АА, № 1076542, выдано 24.09.2019 г.), адрес (местонахождение): Россия, обл Амурская, р-н Октябрьский Находится в долевой собственности, размер доли: 1/55 Договор аренды земельных участков при множественности лиц со стороны арендаторов, № 1, выдан 05.04.2024, заключен с Колхоз "Колос", ИНН: 2821003319, ОГРН: 1022801062481	250 000,00
Итого:		250 000,00

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
Ельчининовой Галины Викторовны




Д.С. Паламарчук