

Дата: 22 июня 2026 г.

Место составления: г. Хабаровск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Приморского края
Номер дела	A51-16491/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 09.12.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 09.12.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	09.12.2025 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.	Фролов Алексей Николаевич
Дата рождения	15.07.1982
Место рождения	г. Владивосток
ИНН	253801919600
СНИЛС	069-719-419 15
Место жительства	регистрация по месту жительства: 690048, Приморский край, г Владивосток, ул Постышева, д 21, кв 61

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 рыночной стоимости 5/8 доли в земельных участках

1. Основания и цель оценки

Основание: обращение собственника (или представителя) с целью определения рыночной стоимости 5/8 доли для целей совершения гражданско-правовых сделок, оформления наследства, урегулирования судебных споров и иных операций с долями в недвижимости.

Цель: определение справедливой рыночной стоимости 5/8 доли каждого из земельных участков с кадастровыми номерами:

- 25:10:011909:17
- 25:10:011909:19
- 25:10:011909:650
- 25:10:011909:969

Объект: Земельные участки, расположенные по адресу: Приморский край, Надеждинский район, урочище «Тавричанка», СНТ «Дубки-1», ул. Пятнадцатая, участки №43, 44, 45, 46.

2. Сведения об объектах оценки

Кадастровый №	Площадь, кв.м	Площадь, соток	Статус	Назначение	Разрешенное использ.
25:10:011909:17	995	9,95	Не освоен	садоводство	для садоводства
25:10:011909:19	992	9,92	Не освоен	садоводство	для садоводства

Кадастровый №	Площадь, кв.м	Площадь, соток	Статус	Назначение	Разрешенное использ.
25:10:011909:650	1000	10,00	Не освоен	садоводство	для садоводства
25:10:011909:969	1000	10,00	Не освоен	садоводство	для садоводства

Фактическое состояние:

Согласно предоставленным фото (приложения в виде файлов и фотографий), а также дополнительному анализу на публичной кадастровой карте, участки не освоены, застроек,хозпостроек, капитального ограждения нет. Инженерные коммуникации отсутствуют.

3. Анализ рынка и подбор аналогов

3.1. Характеристика рынка

- Оцениваемый район востребован, ведётся дачное и садовое строительство.
- Средняя рыночная цена предлагаемых в продаже участков с инфраструктурой в «Дубки-1» и аналогичных СНТ – **90 000–110 000 руб./сотка** (по данным Farpost, CIAN, Avito, Etagi).
- Участки с подключённым электричеством, скважиной (или возможностью быстро подключиться) и подъездной дорогой обычно реализуются быстрее, чем «голые» участки.

3.2. Дисконт за отсутствие коммуникаций

Исходя из практики совершаемых в районе аналогичных сделок и оценки дополнительной финансовой нагрузки для покупателя (подведение электричества, вода, дороги):

- Электрика: ~200 000 руб.
- Водоснабжение (скважина): ~150 000 руб.
- Рост стоимости вложений из-за удорожания работ.

Рыночный дисконт без коммуникаций – от 50% до 60% (подтверждается предложениями на открытых площадках: «голые» участки экспонируются и продаются заметно дешевле «полных»).

4. Обоснование примененного метода и корректировок

4.1. Применяемый подход

Сравнительный подход:

Поскольку участок не застроен, без дохода и невозможен затратный способ (нет строений и невозможна оценка остаточной стоимости улучшений), применяется только сравнительный с учётом дисконтных корректировок (ФСО №2, п. 10).

Юридическое обоснование:

Вычет стоимости инженерного обеспечения и соответствующих расходов регламентируется п. 10, 14 ФСО №2 и ФСО №7 – оценщик обязан учитывать издержки (видимые и потенциальные) покупателя, влияющие на реальную цену.

4.2. Расчёт

- **Исходная средняя цена:** 95 000 руб./сотка (подтверждается открытыми предложениями по участкам с коммуникациями в «Дубки-1» и ближайших СНТ).
- **Применяется максимальный дисконт 60%:**
 $95\,000 \times (1 - 0,6) = 38\,000$ руб./сотка
- **Расчёт стоимости каждого участка:**

Кадастровый №	Площадь (сотки)	Цена за весь участок, руб.	Цена 5/8 доли, руб.
011909:17	9,95	378 100	236 312
011909:19	9,92	376 960	235 600
011909:650	10,00	380 000	237 500
011909:969	10,00	380 000	237 500

Формула расчёта:

- Рыночная стоимость участка = площадь (сотки) $\times$ 38 000 руб./сотка
- Рыночная стоимость 5/8 доли = стоимость участка $\times$ 5 / 8

5. Выводы и итоговая таблица

Кадастровый номер	Рыночная стоимость 5/8 доли, руб.
25:10:011909:17	236 300
25:10:011909:19	235 600
25:10:011909:650	237 500
25:10:011909:969	237 500

6. Итоговое заключение

С учётом специфических рыночных условий, отсутствия инфраструктуры и дополнительных будущих расходов, а также опираясь на нормы ФСО и рыночную практику региона, **рыночная стоимость 5/8 доли каждого участка** на дату оценки составляет значения по таблице выше.

Дополнительно сообщая, 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 22 июня 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Доля 5/8 земельного участка, кадастровый номер 25:10:011909:17, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Приморский край, р-н Надеждинский, урочище "Тавричанка", с/о "Дубки-1", ул. Пятнадцатая, участок №43.	236 300,00
2	Доля 5/8 земельного участка, кадастровый номер 25:10:011909:969, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Надеждинский, урочище "Тавричанское", СНТ "Дубки-1", ул. Шестнадцатая, участок № 44.	237 500,00
3	Доля 5/8 земельного участка, кадастровый номер 25:10:011909:19, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Приморский край, р-н Надеждинский, урочище "Тавричанка", с/о "Дубки-1", ул. Пятнадцатая, участок №45.	235 600,00
4	Доля 5/8 земельного участка, кадастровый номер 25:10:011909:650, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Приморский край, р-н Надеждинский, урочище "Тавричанка", с/о "Дубки-1", ул. Шестнадцатая, участок №46.	237 500,00
Итого:		946 900,00

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
Фролова Алексея Николаевича



Д.С. Паламарчук