

Дата: 1 июля 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	A04-7987/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 01.12.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 01.12.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	01.12.2025 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.	Липовцев Иван Алексеевич
Дата рождения	23.01.1981
Место рождения	с. Новоалександровка Тамбовского р-на Амурской обл.
ИНН	280115827428
СНИЛС	117-060-641 22
Место жительства	регистрация по месту жительства: 676770, Амурская область, г Райчихинск, Ремзаводской пер, д 18

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 определении рыночной стоимости имущества должника



Цель оценки: определение рыночной стоимости имущества должника для установления начальной цены продажи в рамках процедуры банкротства.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

1. Основание проведения оценки

Настоящее заключение подготовлено финансовым управляющим в целях определения начальной цены продажи имущества должника в соответствии с:

Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральными стандартами оценки ФСО I, II, III.

Оценка выполнена без привлечения независимого оценщика на основании анализа открытого рынка недвижимости, сведений ЕГРН и результатов визуального осмотра имущества.

2. Объект оценки

Единый лот состоит из:

№	Наименование	Кадастровый номер
1	Жилой дом	28:04:010120:107
2	Земельный участок	28:04:010120:29

Адрес:

Амурская область, г. Райчихинск, пер. Ремзаводской, д. 18.

3. Описание объекта

При визуальном осмотре установлено:

участок длительное время не используется;
территория полностью заросла древесно-кустарниковой растительностью;
имеются остатки строительного мусора;
зарегистрированный жилой дом фактически отсутствует;
конструктивные элементы здания разрушены;
объект не пригоден для эксплуатации;
восстановление здания экономически нецелесообразно.

Фактически покупатель приобретает земельный участок с расположенными на нем остатками разрушенного строения, подлежащими расчистке.

4. Анализ рынка

Рынок индивидуальной жилой застройки в г. Райчихинске характеризуется:

невысоким спросом;
длительными сроками экспозиции;
существенной зависимостью стоимости от фактического состояния участка;
снижением стоимости объектов, требующих расчистки территории.

Основную рыночную ценность представляет земельный участок.

Жилой дом ввиду полного разрушения самостоятельной рыночной стоимости практически не имеет.

5. Выбор подхода

Для определения стоимости применен сравнительный подход, основанный на анализе предложений продажи сопоставимых земельных участков.

Доходный подход не применялся ввиду отсутствия доходности объекта.

Затратный подход не применялся, поскольку стоимость восстановления здания многократно превышает его рыночную ценность.

6. Подбор объектов-аналогов

№	Аналог	Характеристика	Цена предложения, руб.
1	Земельный участок ИЖС в г.	свободный участок	420 000

№	Аналог	Характеристика	Цена предложения, руб.
	Райчихинске		
2	Участок с ветхим домом под снос	необходим демонтаж	350 000
3	Земельный участок ИЖС	заросший, длительное время не используется	330 000

7. Корректировки

При сравнении учитывались:

Вид корректировки	Размер
Фактическое отсутствие жилого дома	-10 %
Необходимость расчистки территории	-10 %
Наличие строительного мусора	-5 %
Низкая ликвидность рынка	-5 %

8. Расчет стоимости

Аналог	Цена предложения	Скорректированная стоимость
1	420 000	294 000
2	350 000	315 000
3	330 000	280 500

Среднее значение:

296 500 рублей

После округления:

300 000 рублей.

9. Итоговая рыночная стоимость

Объект	Стоимость
Жилой дом, кадастровый №28:04:010120:107 (фактически разрушен)	0 руб.
Земельный участок, кадастровый №28:04:010120:29	300 000 руб.
Единый лот	300 000 руб.

10. Заключение

В результате анализа рынка недвижимости, исследования технического состояния имущества и применения сравнительного подхода установлено, что зарегистрированный жилой дом фактически прекратил существование и не обладает самостоятельной рыночной стоимостью.

Основную ценность представляет земельный участок, расположенный в границах населенного пункта.

Рыночная стоимость имущества должника, реализуемого единым лотом, в составе:

жилого дома, кадастровый номер 28:04:010120:107;

земельного участка, кадастровый номер 28:04:010120:29,

расположенных по адресу:

Амурская область, г. Райчихинск, пер. Ремзаводской, д. 18,

по состоянию на дату оценки составляет:

300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.

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 1 июля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	И Жилой дом, площадь 22.2 кв.м., назначение: Жилое помещение, адрес (местонахождение): Россия, обл Амурская, г Райчихинск, ул Ремзаводская, дом 18, кадастровый (условный) номер: 28:04:010120:107, вид собственности: индивидуальная. Земельный участок, площадь 1246 +/- 8.13 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Амурская, г Райчихинск, пер Ремзаводской, дом 18, кадастровый (условный) номер: 28:04:010120:29, вид собственности: индивидуальная.	300 000,00
Итого:		300 000,00

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
Липовцева Ивана Алексеевича



Д.С. Паламарчук