

**Финансовый управляющий Малафеевой Людмила Сергеевна
Меньшенин Дмитрий Владимирович**

614066, Пермский край, г.Пермь, а/я, 27, тел.: 89082785986, эл. почта: dvmenshenin@yandex.ru

Дата: 20 февраля 2026 г.

Место составления: г.Пермь

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Пермского края
Номер дела	A50-8191/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	28.05.2025 года
Дата назначения арбитражного управляющего	28.05.2025 года

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих "Солидарность"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0044 от 21.10.2014
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью Страхования компания "Аскор"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№АУ 13479/2024/25/1, действителен с 17.01.2025 г. по 16.01.2026 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания "Аскор"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	АУ 17241/2025/25/1, действителен с 17.01.2026 г. по 16.01.2027 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	614066, Пермский край, г.Пермь, а/я, 27

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Малафеева Людмила Сергеевна
Дата рождения	26.08.1970
Место рождения	пос. Н-Уткинск Первоуральского района Свердловской области
ИНН	595100048824
СНИЛС	040-932-706 35
Место жительства	617552, Пермский край, с. Сыра, ул. Космонавтов, д. 3, кв. 1

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.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже.

Согласно Статистическому бюллетеню ЕФРСБ за 2023 год торги в ходе открытого аукциона (первые и вторые торги) в более чем 90% случаев признаются несостоявшимися, реализовать имущество должников удается в ходе публичного предложения (третьи торги) со снижением цены на 60-70% (после ее снижения на 10% на повторных торгах).

Показатель на открытом публичном предложении составляет 54%, тогда как на открытом аукционе (первые и повторные торги) – всего 9%. При этом за период наблюдения (с 2015 года) этот показатель на открытом публичном предложении составляет 47%, а на открытом аукционе (первые и повторные торги) – 7%.

Каждое второе публичное предложение является успешным (имущество продается), тогда как более 90% первых и повторных торгов – не состоявшимися.

Рынок реализации имущества должников – банкротов привлекает интересантов только на стадии снижения цены лота. Некорректное определение начальной цены продажи без поправки на форму торгов, увеличенный срок экспозиции объекта, не типичную для данного вида активов, влечет дополнительные расходы на публикации ЕФРСБ, ЭТП.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 20 февраля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 100 000 +/- 2767 кв.м., вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, адрес (местонахождение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Суксунский район, в границах Тисовского сельского поселения урочище "Ханьжи", кадастровый (условный) номер: 59:35:1530102:1164	302 000,00
Итого:		302 000,00


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
Малафеевой Людмилы Сергеевны



Д.В. Меньшенин

Справочная информация из Росреестра



Земельный участок

Дата обновления информации: 22.11.2022

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	59:35:1530102:1164
Дата присвоения кадастрового номера	30.04.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Пермский край, Суксунский район, в границах Тисовского сельского поселения урочище "Ханьжи"
Площадь, кв.м	100000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	302000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	22.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 59-59/027-59/027/101/2015-2936/1 от 23.10.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 59:35:1530102:1164-59/295/2025-9 от 15.08.2025 Запрещение регистрации № 59:35:1530102:1164-59/295/2025-10 от 02.09.2025

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Мордовия
полное наименование органа регистрации прав


09.06.2025г.

№ КУВИ-001/2025-120215667

На основании запроса от 08.06.2025, поступившего на рассмотрение 08.06.2025, сообщаем, что правообладателю Малафеева Людмила Сергеевна; дата рождения: 26.08.1970; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 5715 № 344441 от 03.09.2015 выдан: Отделением УФМС России по Пермскому краю в Суксунском районе; СНИЛС: 040-932-706 35; адрес места жительства или места пребывания: 617552, Пермский край, р-н. Суксунский, с. Сыра, ул. Космонавтов, д. 3, кв. кв 1; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Косачева Людмила Сергеевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: .. в период с 01.01.2022 по 08.06.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	59:35:1530102:1164
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, Суксунский район, в границах Тисовского сельского поселения урочище "Ханьки".
		Площадь:	100000 +/- 2767
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.10.2015
		номер государственной регистрации:	59-59/027-59/027/101/2015-2936/1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство на право собственности на землю, серия: РФ-П, № 429960, выдан 15.06.1994, Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам Суксунского района Пермской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:35:1530102:1164-59/095/2024-7
4	Получатель выписки		Меньшенин Дмитрий Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ