

Дата: 29 января 2026 г.

Место составления: Краснодар

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Ростовской области
Номер дела	A53-11218/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	24.07.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	24.07.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих «Современные банкротные решения»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0051
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Дополнительное соглашение №1 от 30.07.2024 г. к договору страхования ответственности арбитражного управляющего №Arbitr-3980975400-56830 от 15.08.2023 г., действителен с 31.08.2024 г. по 30.08.2025 г.
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-3980975400-60770 от 01.07.2025 г., действителен с 31.08.2025 г. по 30.08.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	350002, Краснодарский край, г. Краснодар, а/я 5786

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Власов Виталий Васильевич
Дата рождения	12.07.1986
Место рождения	пос. Орловский Орловского р-на Ростовской обл.
ИНН	612603396133
СНИЛС	069-902-640 98
Место жительства	регистрация по месту жительства: 347510, Ростовская область, Орловский р-он, п. Орловский, пер Советский, 52

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 земельного участка 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, в том числе: <https://www.avito.ru/> , <https://rostov.cian.ru/> .

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 января 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, площадь 500 +/- 8 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Орловский район, садовый массив Луганка-1, участок №258, кадастровый (условный) номер: 61:29:0500401:956, вид собственности: индивидуальная.	220 000
Итого:		220 000

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых при оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147205045.
2	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998.

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года

Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых при оценке и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

Объект оценки: Земельный участок, площадь 500 +/- 8 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Орловский район, садовый массив Луганка-1, участок №258, кадастровый (условный) номер: 61:29:0500401:956, вид собственности: индивидуальная.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с «Федеральными стандартами», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является то, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщиками был проанализирован рынок земельных участков Российской Федерации. Поиск аналогов осуществлялся по следующим критериям:

- площадь;
- целевое использование объекта;
- территориальное местоположение объекта.

На сегодняшний день сравнительный подход является основным подходом, дающим реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Расчет стоимости представлен в виде таблицы.

Сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Исходя из определенного интервала наиболее вероятной цены предложения, выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи на дату проведения исследования, при этом время продажи земельного участка выбиралось без учета отклонения от даты исследования.

№	Наименование объекта	Объект/сотки	Цена в руб. предложения за сотку	Цена всего участка	Место нахождения	Источник
1	Аналог	Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)	25 000	150 000	Ростовская обл., Пролетарский р-н, Пролетарское городское поселение	https://www.avito.ru/proletarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7891141590?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3UmpkQXBVTDZScEVENzBLj9pKQYBz8AAAA
2	Аналог	Участок 5 сот. (СНТ)	60 000	300 000	Ростовская область, Орловский поселок	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/307606698/?mlSearchSessionGuid=ef47c0442ddc0eeec0ebc53681d7a28?source=ListingHybrid&listingType=list
3	Аналог	Участок 6 сот. (СНТ)	41 667	250 000	Ростовская область, Сальский район, Кручено-Балковское с/пос, Колос СНТ, ул. 6-я Линия	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/295669194/?mlSearchSessionGuid=41a9391ad2fc45c75ac9618dbfabdf55?source=ListingHybrid&listingType=list
4	Аналог	Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)	50 000	300 000	Ростовская обл., г.о. Волгодонск, садоводческое некоммерческое товарищество Дон	https://www.avito.ru/volgodonnsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7825446964?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIySExpT08yd3R2S1RlC0haljt99ejiaD8AAAA

	Средняя цена за сотку	44 000			
	Средняя цена объекта	220 000			

Правовой статус одинаков по сравнимым объектам. Для сравнения брались предложения о продаже земельных участков на дату оценки.

Финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 29 января 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 500 +/- 8 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Ростовская область, Орловский район, садовый массив Луганка-1, участок №258, кадастровый (условный) номер: 61:29:0500401:956, вид собственности: индивидуальная.	220 000
Итого:		220 000

Приложения:

1. Документы, используемые финансовым управляющим и устанавливающие количественные и качественные характеристики имущества должника.
2. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Саха (Якутия)
полное наименование органа регистрации прав

31.07.2025г.


№ КУВИ-001/2025-147205045

На основании запроса от 29.07.2025, поступившего на рассмотрение 29.07.2025, сообщаем, что правообладателем Власов Виталий Васильевич; дата рождения: 12.07.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 0414 № 614473 от 26.04.2014 выдан: ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ Г. КРАСНОЯРСКА; СНИЛС: 069-902-640 98; адрес места жительства или места пребывания: 347510, Ростовская область, р-н. Орловский, п. Орловский, пер. Советский, д. 52., в период с 26.05.2022 по 29.07.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	61:29:0101109:544	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Адрес:	Ростовская область, Орловский район, п. Орловский, пер. Советский, д. 52	
		Площадь:	475 +/- 7	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	04.12.2023	
		номер государственной регистрации:	61:29:0101109:544-61/218/2023-1	
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 01.12.2023 Документ нотариально удостоверен: 01.12.2023 Юрьева Наталья Николаевна 61/12-н/61-2023-2-1228	
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	61:29:0101109:544-61/192/2025-3
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	61:29:0101109:544-61/218/2025-2			
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	61:29:0101109:545	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ростовская обл, Орловский р-н, п Орловский, пер Советский, д. 52	
		Площадь:	62.9	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подпись: 2025.07.31 10:10:00			

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.12.2023
		номер государственной регистрации:	61:29:0101109:545-61/218/2023-1
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 01.12.2023 Документ нотариально удостоверен: 01.12.2023 Юрьева Наталья Николаевна, нотариус Орловского нотариального округа Ростовской области 61/12-н/61-2023-2-1228
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:29:0101109:545-61/192/2025-3
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		61:29:0101109:545-61/218/2025-2	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:29:0500401:956
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для садоводства
		Адрес:	Ростовская область, Орловский район, садовый массив Луганка-1, участок №258
		Площадь:	500 +/- 8
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.03.2024
		номер государственной регистрации:	61:29:0500401:956-61/218/2024-1
		основание государственной регистрации:	Решение Орловского районного суда Ростовской области, № 2-110/2024 (2-834/2023), выдан 31.01.2024, Орловский районный суд Ростовской области
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	61:29:0500401:956-61/192/2025-3
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		61:29:0500401:956-61/218/2025-2	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BD8181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Платный тип собственности у участков, купленных с использованием материнского капитала

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

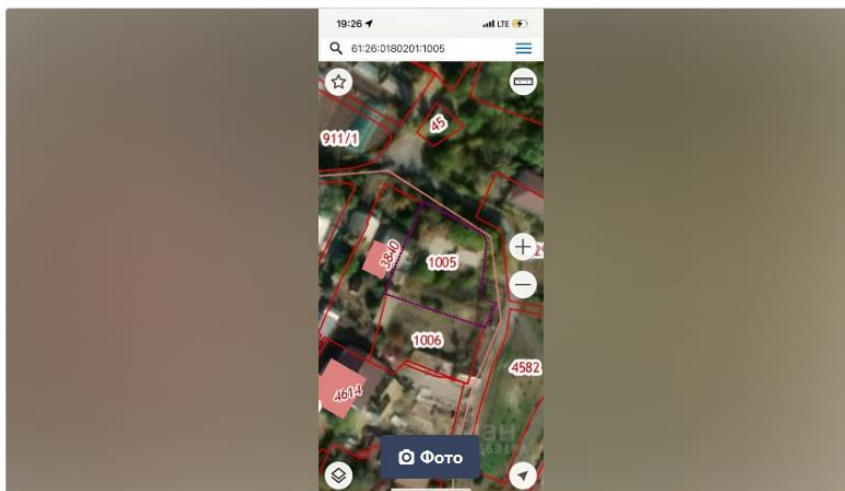


📍 Только на Циан

Продается участок, 6 сот.

Ростовская область, Сальский район, Кручено-Балковское с/пос, Колос СНТ, ул. 6-я Линия [На карте](#)

🔗 📄 📷 📄 📄 ⚠️ Пожаловаться



150 000 ₹

25 000 ₹ за сотку

Показать телефон
в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

250 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 242 500 ₹

Цена за сотку

Показать телефон

Написать

👤 СОБСТВЕННИК
ID 110747701

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 20,7%

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 5 сот.

Ростовская область, Орловский поселок На карте

🔗 📄 📷 📄 📄 ⚠️ Пожаловаться



Площадь участка
5 сот.

Статус участка
Садоводство

300 000 ₽

50 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Центр недвижимости
"САЛИТА" >

Агентство · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр

203 объекта в работе

13 лет на Авито

Даник Татьяна
Контактное лицо

300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 291 000 ₽

Цена за сотку 60 000 ₽/сот.

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 98623308

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 20,7%

Финансовый управляющий
Власова Виталия Васильевича

Е.В. Бикмашева