

Дата: 19 января 2024 г.

Место составления: г. Челябинск

### Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Челябинской области
Номер дела	А76-15293/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	16.08.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	16.08.2023 г.

### Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0012 от 06.08.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "МСГ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	60/23/177/017448 от 10.03.2023, действителен с 15.03.2023 г. по 14.03.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454014, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Захаренко, д. 11В, кв. 26

### Сведения о должнике

Ф.И.О.	Гималова Рафина Сагидулловна
Дата рождения	27.10.1989
Место рождения	г. Челябинск
ИНН	744717016334
СНИЛС	129-373-735 84
Место жительства	регистрация по месту жительства: 454018, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Косарева, д. 71, кв. 243

Должник состоит в зарегистрированном браке с Ишмухаметовым Данисом Дамировичем (дата рождения: 04.07.1989, место рождения: гор. Челябинск), что подтверждается свидетельством о заключении брака П-ИВ № 691996 от 11.10.2014 г.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 08.12.2023 г. по делу № А76-33570/2023 Ишмухаметов Данис Дамирович (дата рождения: 04.07.1989, место рождения: гор. Челябинск, СНИЛС 138-144-683 67, ИНН 745210233125, регистрация по месту жительства: 454085, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Марченко, 21Б, 33) (далее по тексту - должник) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина.

Согласно выписке ЕГРН № КУВИ-001/2024-5139636 то 11.01.2024 г. за должником зарегистрировано совместно нажитое имущество, а именно: Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., назначение: данные отсутствуют, адрес (местонахождение): Россия, обл Курганская, р-н Шумихинский, с Галкино, ул Памяти 1905 года, дом 15А, кадастровый (условный) номер: 45:22:010404:156.

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, в том числе: avito.ru

#### Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)



50 000 ₽

5 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Оборните бесплатную кредитку Год без % Подробнее

Показать телефон  
в xxx-xxx-xxx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

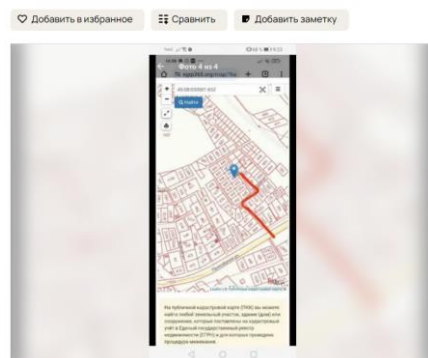
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

#### Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)



50 000 ₽

5 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Оборните бесплатную кредитку Год без % Подробнее

Показать телефон  
в xxx-xxx-xxx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

#### Участок 10 сот. (ИЖС)



25 000 ₽

2 500 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Получите 3000 рублей за открытие счета Подробнее

Показать телефон  
в xxx-xxx-xxx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена кв.м., руб.
Земельный участок: Курганская обл., Курган, Солнечный б-р, 14 р-н Западный	50 000,00	1000 кв.м.	5 000,00
Земельный участок: Курганская обл., Кетовский муниципальный округ, д. Лукино	50 000,00	1000 кв.м.	5 000,00

Земельный участок: Расположение Курганская обл., Кетовский р-н, СНТ Надежда	25 000,00	1000 кв.м.	2 500,00
---	-----------	------------	----------

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. Земельного участка в Курганской области составляет:

$$(5\ 000,00 + 5\ 000,00 + 2\ 500,00) / 3 = 4\ 166,66 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь земельного участка (кадастровый номер: 45:22:010404:156) составляет 1000 кв.м. = 10 соток.

$$\text{Соответственно, } 10 * 4\ 166,66 = 41\ 666,60 \text{ руб.}$$

Учитывая выше произведенные расчеты, а также исходя положения п. 7.1. ст. 110 Закона о банкротстве в качестве начальной цены продажи (реализации) объекта оценки финансовый управляющий считает необходимым установить цену 41 600,00 рублей.

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 19 января 2024 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1000 +/- 11 кв.м., назначение: данные отсутствуют, адрес (местонахождение): Россия, обл Курганская, р-н Шумихинский, с Галкино, ул Памяти 1905 года, дом 15А, кадастровый (условный) номер: 45:22:010404:156	41 600,00
<b>Итого:</b>		<b>41 600,00</b>

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**  
**Гималовой Рафины Сагидуллоовны**

**В.Г. Перунков**