

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.11.2023 по делу № А07-25465/2023 Касьянов Андрей Леонидович (29.08.1973г.р., место рожд: д. Первомайка Учалинского района Башкирской АССР, адрес рег: 453731, Башкортостан Респ, Учалинский р-н, Учалы с, Партизанская ул, дом № 13, СНИЛС03034427200, ИНН 027004765824) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кудашева Елизавета Владимировна (ИНН 740418776996, СНИЛС 16552968505, рег.номер 22151) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

**Финансовый управляющий, руководствуясь п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника, которое включено в конкурсную массу:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
2	Нежилое здание, площадь: 29,8м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, ул Пятая гаражная, г-ж 642, категория земель: нежилое, кадастровый номер: 02:67:010723:1680 и Земельный участок, площадь: 32м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, ул Пятая гаражная, уч 642, кадастровый номер: 02:67:010723:1678	61 000,00

Оценка стоимости Нежилое здание, площадь: 29,8м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, ул Пятая гаражная, г-ж 642, категория земель: нежилое, кадастровый номер: 02:67:010723:1680 и Земельный участок, площадь: 32м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г Учалы, ул Пятая гаражная, уч 642, кадастровый номер: 02:67:010723:1678 произведена финансовым управляющим, основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов, размещенных в сети Интернет (расчеты и копии использованной при расчете информации представлены в приложениях). Среднерыночная стоимость – 61 000,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Касьянова Андрея Леонидовича**

**Кудашева Елизавета**  
**Владимировна**

Таблица 1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №3		Объект-аналог №4	
Источник информации	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы,	<a href="https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_3904889120">https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_3904889120</a>		<a href="https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3681540353">https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_3681540353</a>		<a href="https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_2019426528">https://www.avito.ru/bashkortostan_uchaly/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_2019426528</a>		<a href="https://www.avito.ru/kumertau/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_3417775466">https://www.avito.ru/kumertau/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_3417775466</a>	
Адрес	ул. Пятая гаражная, г-ж 642	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, городское поселение Учалы, Учалы	0%	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, городское поселение Учалы, Учалы	0%	Республика Башкортостан, Учалинский р-н, Учалы	0%	Республика Башкортостан, Кумертау	0%
Цена предложения, руб.		51 000		65 000		50 000		50 000	
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>		<b>2 040</b>		<b>2 708</b>		<b>2 000</b>		<b>2 381</b>	
Уторговывание		-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Скорректированная цена		1 836		2 438		1 800		2 143	
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Этаж	1	1	0%	1	0%	1	0,0%	1	0,0%
Общая площадь	29,8	25,00	0%	24	0%	25	0%	21	0%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>1 836</b>		<b>2 438</b>		<b>1 800</b>		<b>2 143</b>	
Количество внесенных корректировок		1		1		1		1	
<b>Вес</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>		<b>0,2500</b>	
<b>Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв.м. сопоставимых объектов, руб./кв.м.</b>									<b>2 054</b>
<b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>61 209</b>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)</b>									<b>61 000</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (16% согласно данным сайта СтатРиелт)</b>									<b>10 000</b>
<b>Стоимость гаража, без учета стоимости земельного участка, руб.</b>									<b>51 000</b>

## Правоустанавливающие документы

Лист 1

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

**Финанс публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области**  
полное наименование органа регистрации прав

21.03.2024г.


№ КУВИ-001/2024-79582516

На основании запроса от 20.03.2024, поступившего на рассмотрение 20.03.2024, сообщаем, что правообладателю Касьянов Андрей Леонидович; дата рождения: 29.08.1973; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 8018 № 798593 от 31.08.2018 выдан: Отделением УФМС России по Республике Башкортостан; СНИЛС: 030-344-272 00; адрес места жительства или места пребывания: 453731, Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с. Учалы, ул. Партизанская, д. 13., в период с 01.01.2020 по 20.03.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02-48-100204:33
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с/с. Учалинский, с. Учалы, ул. Партизанская, д. 13.
		Площадь:	1068 +/- 11
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.03.2010
		номер государственной регистрации:	02-04-19/002/2010-698
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 10-68П, выдан 16.02.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	02-48-100204:355
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Республика Башкортостан, р-н. Учалинский, с. Учалы, ул. Партизанская, д. 13, кв. 6/н
		Площадь:	44,5
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.09.2008
		номер государственной регистрации:	02-04-19/007/2008-509

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0081006487401818020358765C3C3423108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, № 6/н, выдан 14.08.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	02-67-010723:1678
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для строительства индивидуального капитального гаража
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, муниципальный район Учалинский, городское поселение город Учалы, город Учалы, улица Пятая гаражная, земельный участок 642
		Площадь:	32 +/- 2
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2023
		номер государственной регистрации:	02-67-010723:1678-02/143/2023-1
		основание государственной регистрации:	Выписка из решения, выдан 29.04.1999
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	02-67-010723:1680
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Учалинский р-н, г. Учалы, ул. Пятая гаражная, г-ж 642
		Площадь:	29,8
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.11.2023
		номер государственной регистрации:	02-67-010723:1680-02/143/2023-1
		основание государственной регистрации:	Выписка из решения, выдан 29.04.1999 Технический план здания, № 6/н, выдан 14.11.2023

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 0081056874015380283576ACD3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024			

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Получатель выписки		Кудашева Елизавета Владимировна

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	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008105467401c318d283576ac5c3425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024			