

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Пермского края от 13.05.2024 по делу № А50-4851/2024 Файзрахманов Азат Назипович (07.08.1974г.р., место рожд: д. Урасково Березовский район Пермская область, адрес рег: 617570, Пермский край, Березовский р-н, Урасково д, Центральная ул, дом № 23, СНИЛС04511356824, ИНН 593100406508) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом). Финансовым управляющим утвержден Сергиенко Светлана Данисовна (ИНН 744201856386, СНИЛС 14083812042, рег.номер 22154) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д.2/11, стр. 2).

**Финансовый управляющий произвел самостоятельно оценку нижеследующего имущества должника:**

№ лота	Наименование (идентификационные характеристики)	Стоимость единицы, руб.
1	Земельный участок, площадь участка: 59:14:1011001:33 кв.м, кадастровый номер участка: 2100, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: личное подсобное хозяйство, адрес: Пермский край, р-н Березовский, д. Урасково, доля в праве: 100. Дата оценки: 05.07.2024г.	633 700,00

Оценка стоимости вышеуказанного имущества 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).

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Файзрахманова** Азата  
**Назиповича**



**Сергиенко Светлана Данисовна**

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_232_sot_izhs_2477898954">https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_232_sot_izhs_2477898954</a>	<a href="https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4354295173">https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4354295173</a>	<a href="https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3650939393">https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3650939393</a>
Стоимость кв.м		400 000,00	250 000,00	300 000,00
Общая площадь, кв.м	2 100,0	2320	1500	1 500,00
Стоимость, руб./кв.м		172,41	166,67	200,00
Адрес	край Пермский, р-н Березовский, д. Урасково	Пермский край, Берёзовский муниципальный округ, с. Берёзовка	Пермский край, Берёзовский муниципальный округ, д. Шишкино	Пермский край, Берёзовский муниципальный округ, с. Берёзовка, Луговая ул.
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		172,41	166,67	200,00
Дата действия цены	05.07.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		172,41	166,67	200,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,91	0,91	0,91
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	151,67	182,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	151,67	182,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	151,67	182,00
Общая площадь, кв.м	2 100,0	2 320,0	1 500,0	1 500,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,000	0,957	0,957
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	145,15	174,17
Назначение участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	145,15	174,17
Вид разрешенного использования	личное подсобное хозяйство	личное подсобное хозяйство	личное подсобное хозяйство	личное подсобное хозяйство
Поправочный коэффициент на назначение участка		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	145,15	174,17
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

**Приложение. Расчетная таблица.**

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	145,15	174,17
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		156,89	145,15	174,17
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		1	2	2
Весовые коэффициенты		1/2	1/4	1/4
Значение, рублей		78,45	36,29	43,54
<b>Скорректированная стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>	<b>158,28</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>332 400,00</b>			

**Приложение. Расчетная таблица.  
Единый объект оценки (здание с занимаемым земельным участком)**

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_20_sot._4037582374">https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_20_sot._4037582374</a>	<a href="https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_354_m_na_uchastke_31_sot._3662643129">https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_354_m_na_uchastke_31_sot._3662643129</a>	<a href="https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_20_sot._3780135697">https://www.avito.ru/permskiy_kray_berezovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_20_sot._3780135697</a>
Стоимость кв.м		750 000,00	950 000,00	850 000,00
Общая площадь, кв.м	28,00	35	35,4	44
Адрес	край Пермский, р-н Березовский, д. Урасково	Пермский край, Берёзовский муниципальный округ, д. Заборье, Сельская ул., 71	Пермский край, Берёзовский муниципальный округ, д. Пирожково, 41	Пермский край, Берёзовский муниципальный округ, с. Сосновка, ул. Мира
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		750 000,00	950 000,00	850 000,00
Дата действия цены	05.07.2024г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		750 000,00	950 000,00	850 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
<i>Цена с учетом поправки, рублей</i>		690 000,00	874 000,00	782 000,00
Площадь занимаемого земельного участка, кв.м.	2 100,0	2000	3100	2000
Стоимость занимаемого земельного участка, рублей		316 550	490 653	316 550
Стоимость улучшения, рублей		373 450	383 348	465 450
<i>Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.</i>		10 670,00	10 829,03	10 578,41
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 670,00	10 829,03	10 578,41
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права	Собственность без ограничений и обременений права
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 670,00	10 829,03	10 578,41
Общая площадь, кв.м	28,0	35,0	35,4	44,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,03	1,03	1,06
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 990,10	11 153,90	11 213,11
Материал стен дома	дерево	дерево	дерево	дерево

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 990,10	11 153,90	11 213,11
Состояние отделочных работ	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 990,10	11 153,90	11 213,11
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей</i>		10 990,10	11 153,90	11 213,11
<i>Кол-во внесенных корректировок</i>		3	3	3
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		3 663,37	3 717,97	3 737,70
<b>Скорректированная стоимость жилого здания, руб./кв.м</b>	<b>11 119,04</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на жилое здание руб. (округл.)</b>	<b>311 300,00</b>			
<b>Корректировка на незарегистрированное право собственности и услуги кадастрового инженера (усредненное значение по рынку), руб.*</b>	<b>- 10 000,00</b>			
<b>Рыночная стоимость нежилого здания с учетом государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности, руб. (округл.)</b>	<b>301 300,00</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)</b>	<b>332 400,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права собственности на жилое здание с занимаемым на земельным участком, руб. (округл.)</b>	<b>633 700,00</b>			

\* [https://www.gosuslugi.ru/help/faq/registrate\\_real\\_estate/102727?priorityParentCategory=real\\_estate;](https://www.gosuslugi.ru/help/faq/registrate_real_estate/102727?priorityParentCategory=real_estate;)

[https://uslugi.yandex.ru/50-](https://uslugi.yandex.ru/50-perm/category?text=%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9+%D0%B8%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80)

[perm/category?text=%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9+%D0%B8%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80](https://uslugi.yandex.ru/50-perm/category?text=%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9+%D0%B8%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80)

Копии предоставленных документов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	59:14:1011001:33		
Номер кадастрового квартала:	59:14:1011001		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.10.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: край Пермский, р-н Березовский, д. Урасково.		
Площадь:	2100		
Кадастровая стоимость, руб.:	71841		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Личное подсобное хозяйство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 – Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Файзрахманов Азат Назипович		



Генеральный специалист-эксперт  
полное наименование должности

подпись

М.П.

А.Г.Иванова

инициалы, фамилия

2024/05/20 21:39

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	59:14:1011001:33		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Файзрахманов Азат Назипович, 07.08.1974, д. Урасково Березовский район Пермская область, Российская Федерация, СНИЛС 045-113-568 24 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 57 19 №884454, выдан 14.08.2019, ГУ МВД России по Пермскому краю 617570, Пермский край, р-н Березовский, д. Урасково, ул. Центральная, д. 23
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 59:14:1011001:33-59/095/2021-1 28.04.2021 16:18:45
3	Документы-основания	3.1	Решение Кулгурского городского суда Пермского края (ПСР в с.Березовка) от 16.06.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации права, прекращения права, ограничения права и обременения участка из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Генеральный специалист-эксперт  
полное наименование должности

подпись

М.П.

А.Г.Иванова

инициалы, фамилия

2024/05/20 18:09

СХЕМА

расположения незарегистрированных объектов недвижимости

на земельном участке с кадастровым номером: кадастровый номер отсутствует, т. к.

объект не зарегистрирован

по адресу: 617570, РОССИЯ, Пермский край, Березовский р-н., Урасково д.

Собственником объектов является: Файзрахманов Азат Назипович

S участка = 2100м<sup>2</sup> кв.м

Площадь зданий измеряется по внутренним границам наружных стен. Обозначения:

1 – дом, S = 28 кв.м, год постройки: 2014, материал стен: дерево

2 – \_\_\_\_\_, S = \_\_\_\_\_ кв.м, год постройки: \_\_\_\_\_, материал стен: \_\_\_\_\_

3 – \_\_\_\_\_, S = \_\_\_\_\_ кв.м, год постройки: \_\_\_\_\_, материал стен: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Коммуникации: на данном земельном участке и жилом доме из коммуникаций имеется

вода и электричество

Фотографии земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости прилагаю. Заполнено собственноручно.

04.07.2024 г.

\_\_\_\_\_

Фотографии

