

### РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 05.04.2024 по делу № А65-2845/2024 Мухаметов Сагадат Мияссарович (14.04.1974г.р., место рожд: д. Яхшы-Каран Сармановский район Татарская АССР, адрес рег: 423377, Татарстан Респ, Сармановский р-н, Яхши-Каран д, Мифтахова ул, дом № 13, СНИЛС08458895130, ИНН 163600582438) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Мякишкова Юлия Николаевна (ИНН 425200647158, СНИЛС 18918836033, рег.номер 22153) - 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.
3	Земельный участок, площадь: 2 250м <sup>2</sup> , адрес (местонахождение): Татарстан Респ, Сармановский р-н, Яхши-Каран д, Мифтахова ул, дом № 28А, кадастровый номер: 16:36:160301:90	398 790,00

Оценка стоимости Земельный участок, площадь: 2 250м<sup>2</sup>, адрес (местонахождение): Татарстан Респ, Сармановский р-н, Яхши-Каран д, Мифтахова ул, дом № 28А, кадастровый номер: 16:36:160301:90 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 – 398 790,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий**  
**Мухаметова Сагадата**  
**Мияссаровича**

**Мякишкова Юлия Николаевна**



### Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
<b>Описание объекта оценки</b>	Земельный участок: адрес: Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район, Александровское сельское поселение, д Яхши-Каран, ул. Мифтахова, 28А, общая площадь: 2250 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 16:36:160301:90, доля в праве: 100.			
<b>Параметры и корректировки</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
Информация о предложениях объектов-аналогов				
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки: 03.05.2024 г.	03.05.2024 г.	19.04.2024 г.	25.04.2024 г.
<b>Ссылка на объявление:</b>		<a href="https://www.avito.ru/sarmanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_3507673723">https://www.avito.ru/sarmanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_izhs_3507673723</a>	<a href="https://www.avito.ru/sarmanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_4353961025">https://www.avito.ru/sarmanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_4353961025</a>	<a href="https://www.avito.ru/sarmanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2057272952">https://www.avito.ru/sarmanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2057272952</a>
<b>Цена предложения, руб.:</b>		480 000,00	350 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
<b>Параметр: адрес</b>	Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район, Александровское сельское поселение, д Яхши-Каран, ул. Мифтахова, 28А	Республика Татарстан, Тукаевский р-н, Тлянче-Тамакское сельское поселение, д. Казаклар	Республика Татарстан, Тукаевский р-н, Тлянче-Тамакское сельское поселение, д. Казаклар, ул. Нурми Шарипова	Республика Татарстан, Сармановский р-н, с. Верхние Чершилы
<b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>	2250	2400	1900	2000
<b>Параметр: категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Параметр: разрешенное использование</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
<b>Параметр: доля в праве</b>	100	100	100	100
Корректировки				
<b>Корректировка на уторговывание, %:</b>		12,00	12,00	12,00
<b>Цена после уторговывания, руб.:</b>		422 400,00	308 000,00	352 000,00
<b>Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м</b>	2250	2400	1900	2000
<b>Цена за удельную единицу, руб.:</b>		<b>176,00</b>	<b>162,11</b>	<b>176,00</b>

<b>Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %</b>				
<b>Параметр:</b> дополнительные улучшения	отсутствуют	Ветхое строение	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Корректировка на наличие улучшений</b>		10,00	0,00	0,00
<b>Итоговая корректировка в % на каждый аналог:</b>		<b>10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:</b>		<b>193,60</b>	<b>162,11</b>	<b>176,00</b>
<b>Средняя стоимость удельной единицы, руб.:</b>				<b>177,24</b>
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				<b>398 790,00</b>
<b>Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:</b>				<b>177,24</b>

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	16:36:160301:90

Сведения об основных характеристиках объекта

Номер кадастрового квартала	16:36:160301
Дата присвоения кадастрового номера	17.05.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 16-16-39/001/2014-170
Местоположение	Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район, Александровское сельское поселение, д Яхши-Каран, ул. Мифтахова, 28А
Площадь, м <sup>2</sup>	2250, Уточненная площадь, погрешность 17.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	127710
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Зиннатуллин Марсель Нурулович
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Мухаметов Сагадат Мияссарович



Выписка ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	16:36:160301:90

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Мухаметов Сагадат Мияссарович, 14.04.1974, Российская Федерация, СНИЛС 084-588-951 30, Паспорт гражданина Российской Федерации 92 18 521798 выдан 27.04.2019 МВД по Республике Татарстан                  Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 16:36:160301:90-16/126/2020-2, 12.11.2020 07:53:34                  Документы-основания: Свидетельство о праве на наследство по закону 2020-11-11                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее                  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют                  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют                  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют                  Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Мухаметова Маргия Шамсимухаметовна, 29.11.1937                  Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Собственность, 16-16-39/001/2014-170, 06.02.2014 12:00:00                  Документы-основания: Данные отсутствуют                  Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 12.11.2020 07:53:34, 16:36:160301:90-16/126/2020-1                  Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют                  Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют                  Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p>
-------------------	--



Выписка ЕГРН

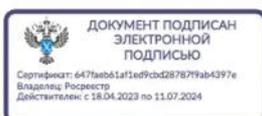
Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	16:36:160301:90
Сведения о правах	Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя. Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 11.05.2022 01:39:15 Номер государственной регистрации: 16:36:160301:90-16/136/2022-4 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 12610/17/16047-ИП 05.05.2022 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p> <p>Вид: Запрещение регистрации Дата государственной регистрации: 11.05.2022 08:55:03 Номер государственной регистрации: 16:36:160301:90-16/137/2022-3 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Данные отсутствуют Основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации 3333/15/16047-ИП 05.05.2022 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют</p>



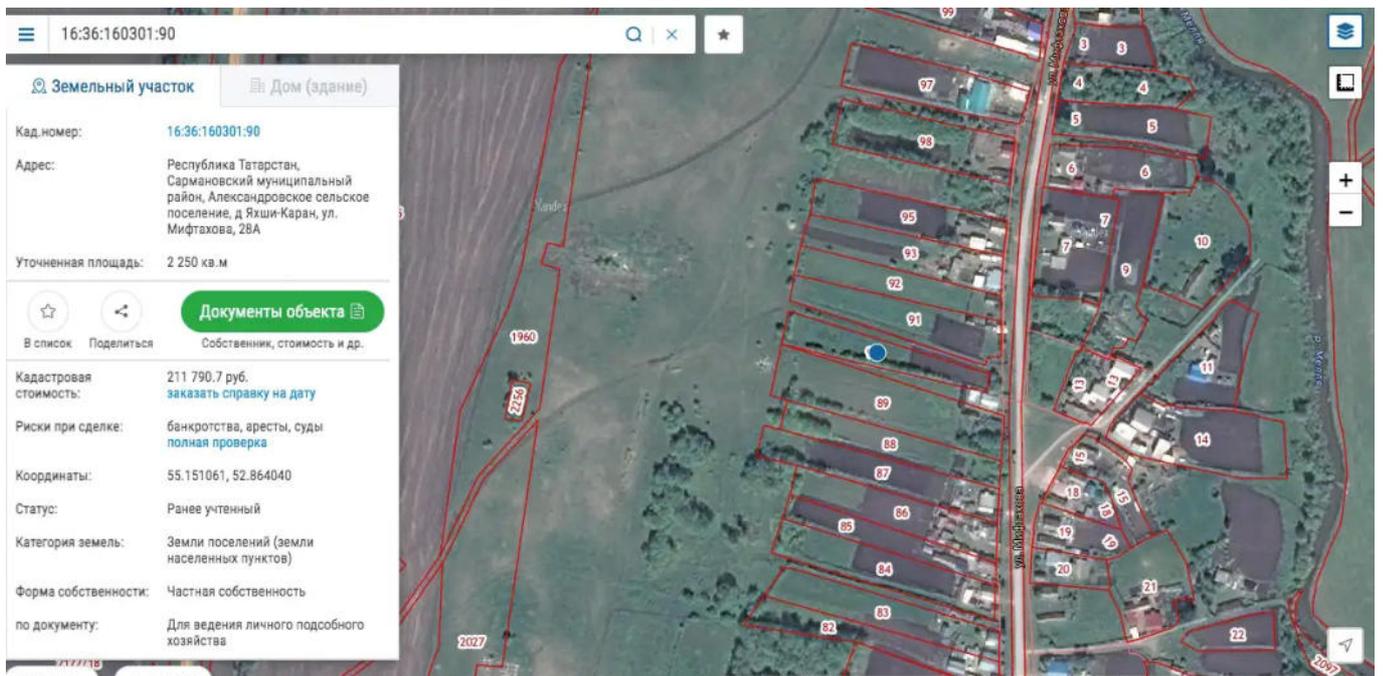
Выписка ЕГРН

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	16:36:160301:90

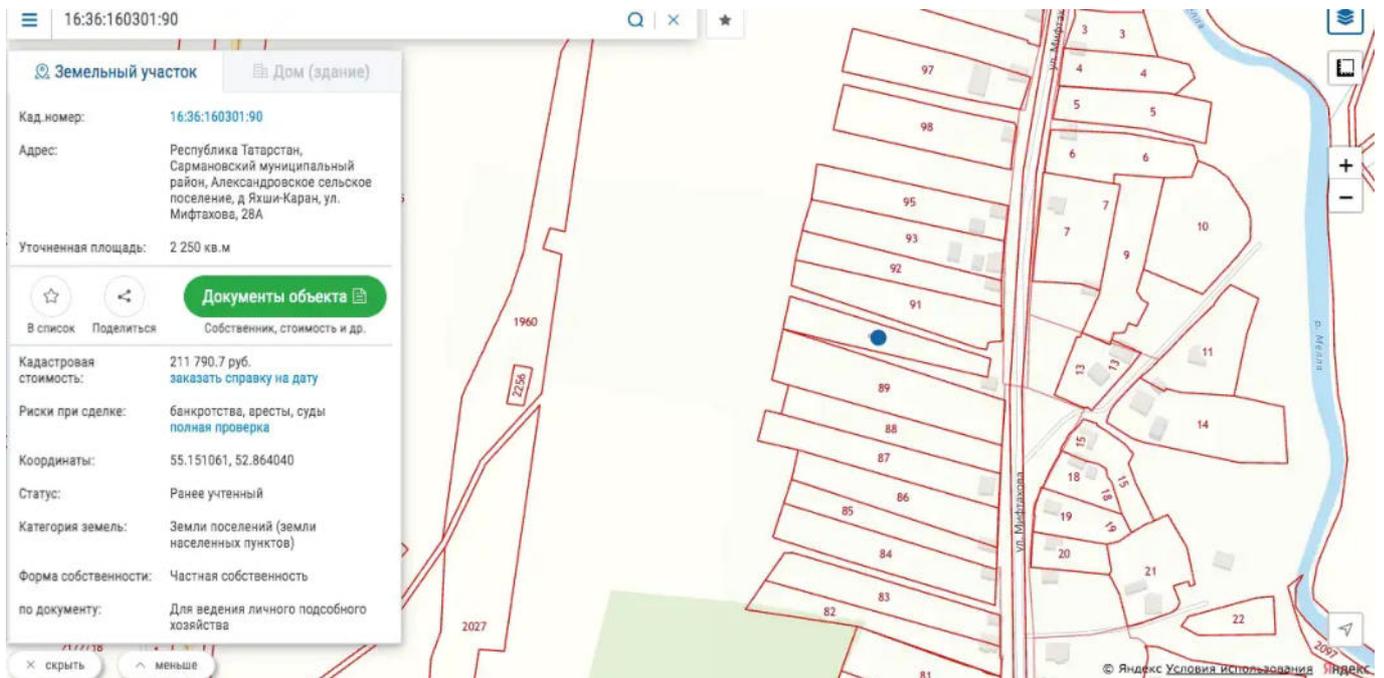
Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Выписка ЕГРН



Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки

16:36:160301:90

**Земельный участок** Дом (здание)

Кад. номер: 16:36:160301:90

Адрес: Республика Татарстан, Сармановский муниципальный район, Александровское сельское поселение, д Яхши-Каран, ул. Мифтахова, 28А

Уточненная площадь: 2 250 кв. м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 211 790.7 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)

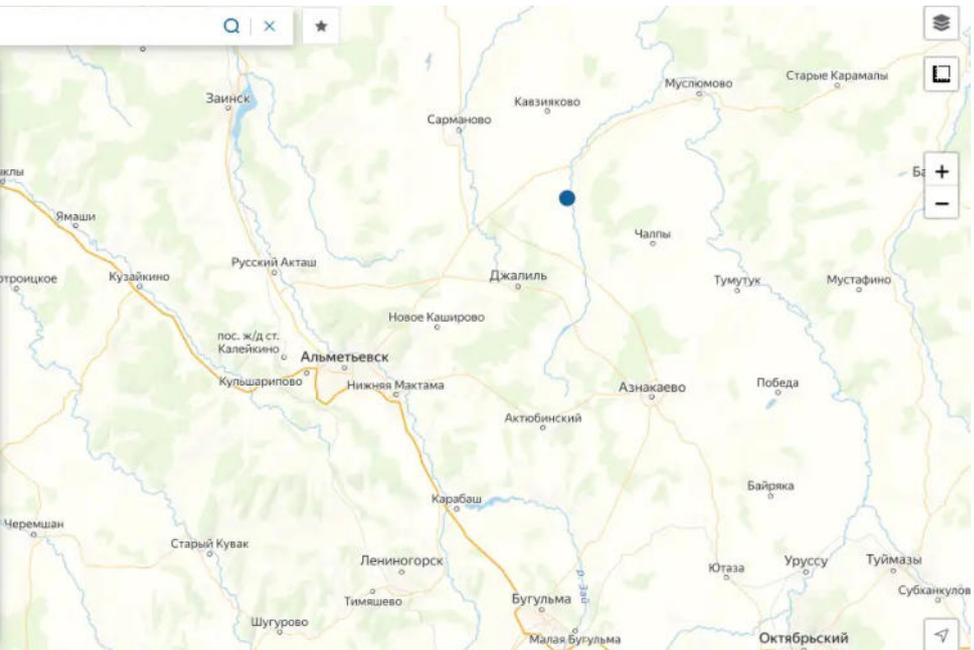
Координаты: 55.151061, 52.864040

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Для ведения личного подсобного хозяйства



Место расположения объекта оценки

Приложения к решению об оценке.

## Участок 24 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 24 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

### Расположение

Республика Татарстан, Тукаевский р-н, Тлячье-Тамакское сельское поселение, д. Казаклар

[Скрыть карту](#)

480 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

Решение **ИЖС/ИЖН**  
Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 960 061-90-41

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DESMEAL

Частное лицо

На Авито с июля 2022

[Подписаться на продавца](#)

**Решение**  
**прозакупка**  
Онлайн-платформа для оптовой закупки из Китая

**ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO**

ПРОВЕРЕНО

Легкий старт от 10 000 ₽\*

\*Платформа предоставляет минимальные ставки за заказы

Решение: Промышленные СБП (сфера: Бизнес), Продавец: Илья Юрьевич, Фамилия: СБП, Страна: Россия, Регион: Татарстан, Город: Казань, Район: Советский, Улица: Сибирская, Дом: 100, Квартира: 100, Контактный номер: 791 97 137 137, Дата размещения: 2022-07-15, Категория: PRO, ID: 10000000000000000000

[Подробнее](#)

**Решение** **Яндекс Про**

В среднем,

Сообщения

## Объект-аналог №1

### Расположение

Республика Татарстан, Тукаевский р-н, Тлячье-Тамакское сельское поселение, д. Казаклар

[Скрыть карту](#)



### Описание

Земельный участок 24 сотки в д. Казаклар Тлячье-Тамакского сельского поселения Тукаевского района, 35 км от Набережных Челнов. На участке брусничатый дом старой постройки без фундамента, на дрова. К участку подведен газ. Электричество подключено через новый "умный счётчик". Водоснабжение централизованное, сантехнический колодец для подключения рядом с домом. Дорога - новое асфальтовое покрытие практически до дома. Аккуратный забор из профнастила с широкими воротами для заезда. Земля отдыхала несколько лет, выкошена. Почва по структуре и плодородию: рыхлая, лёгкая, плодородная, удобренная сапропелсом, но требует никаких улучшающих мероприятий. Позади участка речка, много травы, идеально подходит для формирования. Соседи очень хозяйственные: молоко, яйца, мясо можно покупать на месте. Участок без обременения, единственный собственник. Кадастровый номер: 16-39-200201-4.

480 000 ₽

20 000 ₽ за сотку

Решение **ИЖС/ИЖН**  
Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 960 061-90-41

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DESMEAL

Частное лицо

На Авито с июля 2022

[Подписаться на продавца](#)

**Решение** **Яндекс Про**

В среднем, водитель такси отдыхает, когда хочет

Сообщения

## Объект-аналог №1

## Участок 19 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    📄 Сравнить    📌 Добавить закладку



### Об участке

Площадь: 19 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

### Расположение

Республика Татарстан, Тукеевский р-н, Тлячино-Тамакское  
сельского поселение, д. Казаклар, ул. Нурми Шарипова

[Скрыть карту](#)



**350 000 Р**

18 421 Р за сотку

8 960 084-91-42

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роза

Частное лицо  
На Авито с 19 апреля 2024



[Подписаться на продавца](#)

**прозакупка**  
Скайли – платформа для оптовой закупки из Китая

**ЗАПУСТИ БИЗНЕС НА УРОВНЕ PRO**

**ПРОВЕРЕНО**

Легкий старт от 10 000 Р\*

\*Расход зависит от максимальной стоимости заказа.

Наша Республика ООО "Скайли" является участником государственной закупки на поставку товаров. ООО "Скайли" является членом Ассоциации «Скайли» (ИНН 77-07-0000118).  
прозакупка

**Яндекс Про**

**Водитель такси получает до 230 000 руб/мес**

## Объект-аналог №2

### Об участке

Площадь: 19 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

### Расположение

Республика Татарстан, Тукеевский р-н, Тлячино-Тамакское  
сельского поселение, д. Казаклар, ул. Нурми Шарипова

[Скрыть карту](#)



### Описание

растут кустарники крыжовник, смородина и жимолость. торг уместен реальному покупателю

№ 4353981025 - 19 апреля в 15:47 - 49 просмотров (+2 сегодня)

[Показать](#)

**350 000 Р**

18 421 Р за сотку

8 960 084-91-42

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роза

Частное лицо  
На Авито с 19 апреля 2024



[Подписаться на продавца](#)

**Яндекс Про**

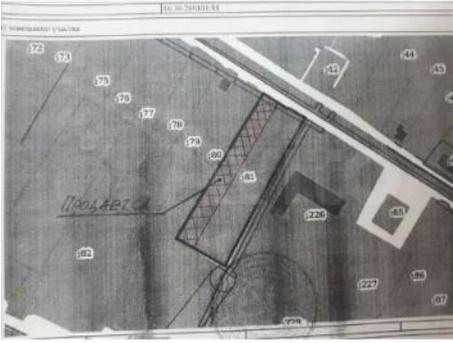
**Водитель такси получает до 230 000 руб/мес**

## Объект-аналог №2

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Последний (ИЖС)

## Участок 20 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить закладку](#)



**Об участке**

Площадь: 20 сот.      Расстояние до центра города: 16 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Сармановский р-н, с. Верхние Чоршилы [Скрыть карту](#)



**400 000 Р**  
20 000 Р за сотку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продано?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Ранф**  
Частное лицо  
На Авито с мая 2017

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Реклама 0+

**ТИНЬКОФФ**

**Кредит под залог автомобиля**



Реклама 18+

**CHELY**

**ARRIZO 5**

от 2 750 000 Р

Челси Арризо 5. Уникально выделенный цвет. Персональный использование. Максимальная мощность двигателя. Работает только с 100-200 км/ч. Поддерживает до 100 км/ч. Автоматическое торможение. Автоматическое управление. Работает в официальном дилерстве в на сайте www.chery.ru

### Объект-аналог №3

№ 2057272952 - 25 апреля в 10:49 - 287 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама 0+

**Расположение**

Республика Татарстан, Сармановский р-н, с. Верхние Чоршилы [Скрыть карту](#)



**Описание**

Продается часть земельного участка.  
Участок пустой, без строений.  
Торг.

**400 000 Р**  
20 000 Р за сотку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продано?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Ранф**  
Частное лицо  
На Авито с мая 2017

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Реклама 18+

**CHELY**

**ARRIZO 5**

18 ЛЕТ  
3 БРЕНДА  
ПОДДЕРЖКИ

7 ЛЕТ  
ПОДДЕРЖКИ



### Объект-аналог №3