

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 28.03.2024 по делу № А07-42201/2023 Сайфаталов Сергей Юрьевич (22.02.1976г.р., место рожд: гор. Уфа, адрес рег: 452462, Башкортостан Респ, Бирский р-н, Суслово с, Заречная ул, дом № 6, СНИЛС06821281256, ИНН 025702750253) (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.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 02:13:150601:855, общая площадь: 686 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Башкортостан, р-н. Бирский, с/с. Сусловский, с. Суслово, ул. Заречная, д. 68, корп. А, доля: 3/4. Дата оценки: 06.06.2024г.	81 800,00

Оценка стоимости Земельный участок, кадастровый номер: 02:13:150601:855, общая площадь: 686 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Башкортостан, р-н. Бирский, с/с. Сусловский, с. Суслово, ул. Заречная, д. 68, корп. А, доля: $\frac{3}{4}$ 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 – 81 800,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

**Финансовый управляющий
Сайфаталова Сергея Юрьевича**

**Кудашева Елизавета
Владимировна**

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации		https://www.avito.ru/birsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_s_ot_izhs_3883487428	https://www.avito.ru/birsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot_izhs_3882693870	https://www.avito.ru/birsk/zemelnye_uchastki/uchastok_294_sot_izhs_3936552517
Стоимость кв.м		150 000	300 000	390 000
Общая площадь, кв.м	686,0	1100	2100	2940
Стоимость, руб./кв.м		136,36	142,86	132,65
Адрес	Республика Башкортостан, р-н. Бирский, с/с. Сусловский, с. Суслово, ул. Заречная, д. 68, корп. А	Республика Башкортостан, Бирский р-н, Старопетровский сельсовет, с. Питяково, Заречная ул., 4	Республика Башкортостан, Бирский р-н, Бурновский сельсовет, д. Зелёный, Ленинская ул., 2	Республика Башкортостан, Бирский р-н, Угузевский сельсовет, д. Чишма, Лесная ул., 4А
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,20	1,20
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		136,36	171,43	159,18
Дата действия цены	06.06.2024г.	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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		136,36	171,43	159,18
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,93	0,93	0,93
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		126,81	159,43	148,04
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		126,81	159,43	148,04
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		126,81	159,43	148,04
Общая площадь, кв.м	686,0	1 100,0	2 100,0	2 940,0
Поправочный коэффициент на масштаб		1,064	1,111	1,111
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		134,93	177,13	164,47
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
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		134,93	177,13	164,47
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства
Поправочный коэффициент на назначение		1,00	1,00	1,00

Таблица 1 – Расчет стоимости земельного участка.

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
участка				
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		134,93	177,13	164,47
Форма участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на форму участка		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		134,93	177,13	164,47
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправочный коэффициент на дополнительные улучшения		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		134,93	177,13	164,47
Кол-во внесенных корректировок		2	2	2
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Значение, рублей		44,98	59,04	54,82
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	158,84			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	109 000			
Рыночная стоимость 3/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	81 800			

Копии предоставленной информации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ
 БАШКОРТОСТАН
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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:

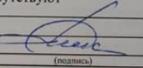
Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.06.2020				
Кадастровый номер:		02:13:150601:855		
Номер кадастрового квартала:		02:13:150601		
Дата присвоения кадастрового номера:		04.12.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Республика Башкортостан, Бирский р-н, с/с Суловский, с Сулово, ул Заречная, д 68, корп А		
Площадь:		686 +/- 9кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		55895.28		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Гараева Лилия Юнусовна		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		 <small>(подпись)</small>		Бахмутова Н. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>



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

Раздел 2

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

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.06.2020				
Кадастровый номер:		02:13:150601:855		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Гараева Лилия Юнусовна, дата рождения: 12.10.1972, место рождения: дер.Медянка Куединского района Пермской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 061-983-847 99, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 80 17 № 624067, выдан 16.10.2017 отделением УФМС России по Республике Башкортостан в г.Бирек, код подразделения 020-013		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 02:13:150601:855-02/108/2020-5 от 17.06.2020, доля в праве 3/4		
3. Документы-основания:	3.1.	Договор дарения от 15.06.2020 №б/н; Договор купли-продажи земельного участка от 14.05.2019 №б/н		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Сайфаталов Евгений Сергеевич		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		 <small>(подпись)</small>		Бахмутова Н. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>

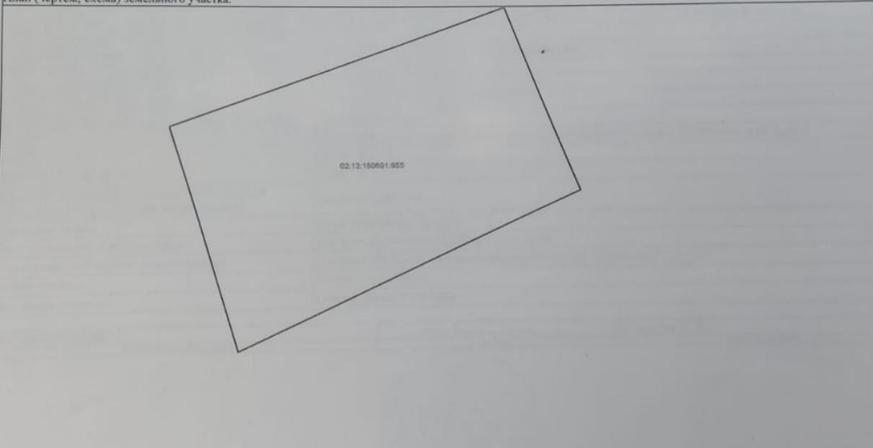


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
17.06.2020			
Кадастровый номер:		02:13:150601:855	

План (чертеж, схема) земельного участка:



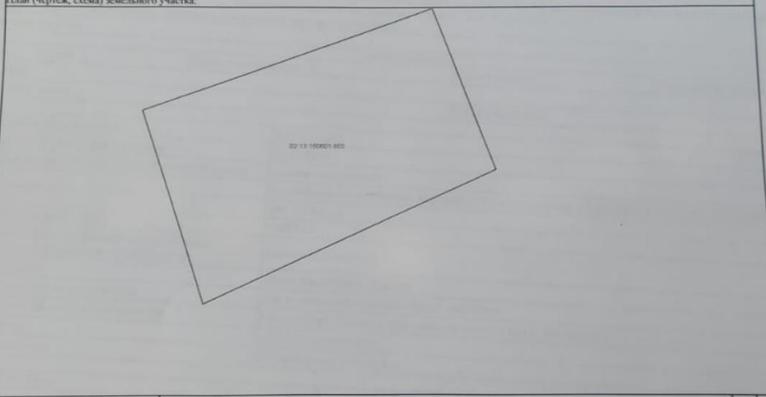
Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Бахмутова Н. И.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
20.05.2019			
Кадастровый номер:		02:13:150601:855	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тяпкина Н. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>





Фотографии



Копии используемой информации

https://www.avito.ru/birsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_3883487428

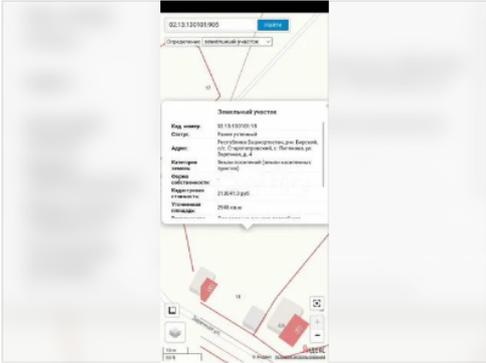
збранного | Публичная кадаст... | Личный кабинет | Публичная кадаст... | Саратовская облас... | Яндекс Карты — т... | (395

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

Участок 11 сот. (ИЖС)

150 000 ₽
13 636 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 901 939-11-60

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуеместеи? | Когда можно посмотреть?

Эн
Частное лицо
На Авито с апреля 2021
Документы проверены

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот. | Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Республика Башкортостан, Бирский р-н, Старопетровский сельсовет, с. Питяково, Заречная ул., 4 [Показать карту](#)

Описание

продается земельный участок в живописном месте с видом на реку Белая .Участок ровный, по границе идёт газ свет. Дорога асфальт до участка.В селе есть магазин, детский сад, автобус ходит до города ежедневно. Участок подойдёт для строительства дачи или дома для круглогодичного проживания. Подходит для реализации матКапитала. Поможем построить дом для вас под сельскую ипотеку под низкий процент. В наличии Зучастка.документы готовы к продаже, один собственник.

№ 3883487428 · 3 июня в 22:21 · 54 просмотра (10 сегодня) [Пожаловаться](#)

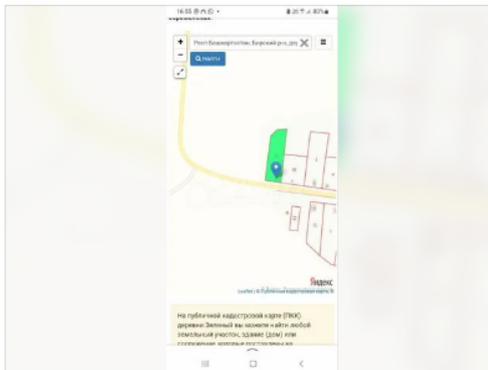
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 21 сот. (ИЖС)

300 000 Р

14 286 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 933 020-50-40

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил
Частное лицо
На Авито с марта 2019



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 21 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Башкортостан, Бирский р-н, Бурновский сельсовет,
д. Зелёный, Ленинская ул., 2

Показать карту

Описание

Продаётся участок 21 сотка 17км от Бирска

№ 3882693870 - 4 июня в 13:16 - 30 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 29,4 сот. (ИЖС)

390 000 Р
13 265 Р за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 984 234-17-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Венер Ахметзянов
Частное лицо
На Авито с августа 2019

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 29,4 сот. | Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Республика Башкортостан, Бирский р-н, Угузевский сельсовет,
д. Чижма, Лесная ул., 4А

Показать карту

Описание

чистый участок без построек в деревне с газификацией

№ 3936552517 · 10 мая в 21:45 · 119 просмотров (+0 сегодня) | Пожаловаться