

Дата: 7 марта 2025 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	A76-24822/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	09.09.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	09.09.2024 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	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая компания "ТИТ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	УБК_17010/АУ-2024 от 29.07.2024 г., действителен с 07.08.2024 г. по 06.08.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454074, Челябинская обл., г Челябинск, ул Героев Танкограда, 27, 19

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Гумерова Фания Исафиловна (ранее присвоенная фамилия - Газина)
Дата рождения	03.01.1960
Место рождения	дер. Старомунасипово Бурзянского р-на Респ. Башкортостан
ИНН	744500312338
СНИЛС	026-386-175 61
Место жительства	регистрация по месту жительства: 455001, Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, 10, 76

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.

1) Земельный участок, кадастровый номер 02:18:160104:30



Участок 10 сот. (ИЖС)



980 000 Р 98 000 Р за сотку

📍 д. Киекбаево, ул. Салавата Юлаева, 51

Продам земельный участок в деревне Киекбаево Бурзянский район. С двумя недостроенными домами, размеры 8 на 8 и 6 на 6. Электричество, скважина имеется.

Вчера ↑



Участок 4,7 га (СНТ, ДНП)



3 000 000 Р 6 383 Р за сотку

📍 д. Кутаново

Продается земельный участок с. Туристическим потенциалом возле. Деревни Кутаново! Местоположение: Живописный участок рядом с рекой Белая и скалами. Чистый воздух, красивая природа, идеальное место для отдыха и туризма....

1 неделю назад ↑



Участок 6 сот. (ИЖС)

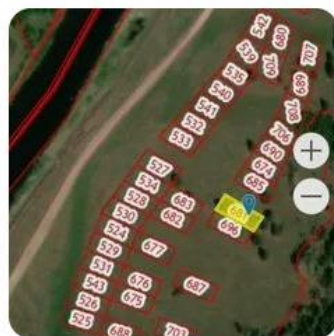


200 000 Р 33 333 Р за сотку

📍 с. Старосубхангулово, мкр-н Базал, ул. Труда

Земельные участки: с. Старосубхангулово, ул. Юкале, 9 соток. Цена: 550 000 руб. С. Старосубхангулово, ул. Ш. Исянгужина, 10 соток. Цена: 200 000 руб. С. Старосубхангулово, ул. Труда, 12 соток. Цена: 350 000 руб. С. Старосубхангулово, ул. Юкале, 20...

2 недели назад



Участок 11 сот. (ИЖС)



150 000 Р 13 636 Р за сотку

📍 д. Байназарово

Продаётся земельный участок для индивидуального жилищного строительства на реке Белая (Агидель). Переуступка права, участок в долгосрочной аренде на 20 лет. Торг, обмен. РБ, Бурзянский район, Байназаровский с/с, д. Байназарово, ул....

12 июня 2024

**Участок 8 сот. (ИЖС)****150 000 ₺** 18 750 ₺ за сотку

☉ с. Кага, Комсомольская ул.

Продаю 3 участка в русском селе Кага 8, 13, 16 соток на склоне горы Елань (участки смежные, можно по-отдельности). Цена указана за участок 8 соток! Возможен обмен на новый сруб 8х8!
02:11:130101:441 13 соток, 02:11:130101:439 8 соток,...

6 августа 2019

**Участок 10 сот. (ИЖС)****650 000 ₺** 65 000 ₺ за сотку

☉ с. Старосубхангулово, мкр-н Базал, ул. Юкале

Продаётся земельный участок в живописном Бурзянском районе, в 50 км от пещеры Шульган таш. Площадь участка 10 соток, участок ровный. В аренде. Перевод в собственность после строительства жилого дома. Участок находится в конце...

28 мая 2024

**Участок 10 сот. (ИЖС)****370 000 ₺** 37 000 ₺ за сотку

☉ с. Старосубхангулово, ул. Янгали Вахитова

Продаётся земельный участок в с. Старосубхангулово, ул. Я. Вахитова. 10 сот. Электричество проведено.

7 дней назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
Земельный участок, Бурзянский р-н Республика Башкортостан	980 000,00	1 000,00	980,00
Земельный участок, Бурзянский р-н Республика Башкортостан	3 000 000,00	47 000,00	63,83
Земельный участок, Бурзянский р-н Республика Башкортостан	200 000,00	600,00	333,33
Земельный участок, Бурзянский р-н Республика Башкортостан	150 000,00	1 100,00	136,36
Земельный участок, Бурзянский р-н Республика Башкортостан	150 000,00	800,00	187,50
Земельный участок, Бурзянский р-н Республика Башкортостан	650 000,00	1 000,00	650,00
Земельный участок, Бурзянский р-н Республика Башкортостан	370 000,00	1 000,00	370,00

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. земельного участка в Бурзянском р-не Республики Башкортостан составляет:

$$(980,00 + 63,83 + 333,33 + 136,36 + 187,50 + 650,00 + 370,00) / 7 = 388,72 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 537,00 кв.м., доля в праве – собственность.

Соответственно: $388,72 * 537,00 = 208\,742,64$ руб.

2) Квартира, площадь 33.3 кв.м.



3-к. квартира, 65 м²,
5/9 эт. 
5 000 000 Р
76 923 Р за м²
☉ Челябинская область,
Магнитогорск, улица
Калмыкова, 9
р-н Орджоникидзевский
3 дня назад




3-к. квартира, 67,3 м²,
4/9 эт. 
4 800 000 Р
71 322 Р за м²
☉ Челябинская область,
Магнитогорск, улица
Калмыкова, 9, подъезд 4
р-н Орджоникидзевский
1 день назад



1-к. квартира, 34 м²,
8/9 эт. 
3 450 000 Р
101 471 Р за м²
☉ Челябинская область,
Магнитогорск, улица
Калмыкова, 7
р-н Орджоникидзевский
23 дня назад



1-к. квартира, 33 м²,
1/9 эт. 
2 800 000 Р
84 848 Р за м²
☉ Челябинская область,
Магнитогорск, улица
Калмыкова, 7
р-н Орджоникидзевский
20 марта 16:04



2-к. квартира, 50,7 м²,
5/9 эт. 
3 800 000 Р
74 951 Р за м²
☉ Челябинская область,
Магнитогорск, улица
Калмыкова, 7
р-н Орджоникидзевский
25 дней назад



3-к. квартира, 66 м²,
4/9 эт. 
4 450 000 Р
67 424 Р за м²
☉ Челябинская область,
Магнитогорск, улица
Калмыкова, 7
р-н Орджоникидзевский
5 часов назад

Предложение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м., руб.
3-к квартира, г Магнитогорск Челябинской обл	5 000 000,00	65,00	76 923,08
3-к квартира, г Магнитогорск Челябинской обл	4 800 000,00	67,30	71 322,44
1-к квартира, г Магнитогорск Челябинской обл	3 450 000,00	34,00	101 470,59
1-к квартира, г Магнитогорск Челябинской обл	2 800 000,00	33,00	84 848,49
2-к квартира, г Магнитогорск Челябинской обл	3 800 000,00	50,70	74 950,69
3-к квартира, г Магнитогорск Челябинской обл	4 450 000,00	66,00	67 424,24

Исходя из вышеизложенной информации, средняя стоимость кв.м. жилого помещения (квартира) в г Магнитогорск Челябинской обл составляет:

$$(76\,923,08 + 71\,322,44 + 101\,470,59 + 84\,848,49 + 74\,950,69 + 67\,424,24) / 6 = 79\,489,92 \text{ руб./кв.м.}$$

Общая площадь недвижимого имущества составляет 33,3 кв.м., доля в праве – 1/2.

Соответственно: $(79\,489,92 * 33,30) / 2 = 1\,323\,507,17 \text{ руб.}$

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 7 марта 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 537+/-8 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Респ Башкортостан, р-н Бурзянский, с Старосубхангулово, ул Мусы Гареева, дом 12/2, кадастровый (условный) номер: 02:18:160104:30 Находится в совместной собственности.	208 000,00
2	Квартира, площадь 33.3 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Челябинская, г Магнитогорск, ул Калмыкова, дом 14, квартира 162, кадастровый (условный) номер: 74:33:0312001:3555 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2	1 323 000,00
Итого:		1 531 000,00

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».

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН.
2. Фото квартиры.
3. Фото земельного участка.

**Финансовый управляющий
Гумеровой Фании Исрафиловны**



К.Е. Кулакова