А Р Б И Т Р А Ж Н Ы Й У П Р А В Л Я Ю Щ И Й
К А Р М А З А Д А Р Ь Я Е В Г Е Н Ь Е В Н А
Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Меркурий"
(ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108)
450104, Республика Башкортостан, г.Уфа, Уфимское шоссе, 25, а/я 33.
Контактный телефон: 8-9869760035, эл.почта: dk-arbitr2021@mail.ru

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №1
имущества гражданина
(доля в нежилом помещении)

проведена «15» мая 2026г

Арбитражный управляющий: Кармаза Дарья Евгеньевна

Должник: Гараев Денис Ильгизович

Дата и место рождения должника	28.11.1981 г.р. место рожд.: с. Новый Буртюк Краснокамского района Респ. Башкортостан
Ранее присвоенные фамилия, имя и отчество должника (при наличии)	
Место жительства должника согласно документам о регистрации по месту жительства в пределах Российской Федерации (при отсутствии регистрации в пределах Российской Федерации указывается фактическое место жительства, наименование субъекта Российской Федерации)	Согласно ответу УВМ МВД по РБ: 450097, РБ, ул. Бульвар Хадии Давлетшиной, 24, кв. 113
Идентификационный номер налогоплательщика должника (при наличии)	022503214020
Страховой номер индивидуального лицевого счета должника	120-398-249 42
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (при наличии у должника статуса индивидуального предпринимателя)	
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Башкортостан
Номер дела о банкротстве	А07-1047/2024
Дата принятия судебного акта о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина (резолютивная часть)	решение по делу № А07-1047/2024 от 20.05.2025 г. (резолютивная часть объявлена 13.05.2025 г.)
Дата утверждения финансового управляющего (резолютивная часть)	решение по делу № А07-1047/2024 от 20.05.2025 г. (резолютивная часть объявлена 13.05.2025 г.)
Дата освобождения финансового управляющего и утверждения нового финансового управляющего в деле	
Семейное положение	Женат, супруга Гараева Индира Фаниловна, 10.02.1981 г.р., Дети: Гараева Аделина Денисовна, 11.01.2008г.р., Гараева Элина Денисовна, 19.02.2015г.р.

Применяется по аналогии ч.2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, согласно которой

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.

Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

За основу настоящей оценки взяты отдельные методы сравнительного подхода при проведении оценки.

Согласно п. 12, 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами; при этом могут применяться цены объектов-аналогов как по совершенным сделкам, так и цены предложений (в соответствии с п. 10 ФСО № 1 объект аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость). Следует отметить, что стоимость объекта оценки трактуется исходя из положения п. 5 ФСО № 1, в соответствии с которым это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)». В рамках проведения настоящей оценки сравнительным подходом применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Объект оценки 1 (лот 1):

Доля ¼ в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу г Уфа, Кировский район, г.Уфа, ул. Караидельская, д.6, корп. 1, площадью 211 кв.м., кад.номер 02:55:010811:556

К определению начальной цены продажи объекта оценки были подобраны объекты – аналоги.

Определение рыночной – начальной цены продажи объекта осуществляется с учетом размера кадастровой стоимости (не ниже кадастровой стоимости) и пониженного коэффициента при оценке доли имущества.

Варианты примерных аналогов приложены к настоящему Решению.

Расчет стоимости всего объекта (цельного).

Характеристика объекта	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Адрес объекта	Караидельская улица, 6/1	Уфа, С.Перовской, 42	Уфа, Акназарова, 21	Уфа, Караидельская 6/1
Функциональное назначение	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Общая площадь, м2	211	156	260	97,3
Цена предложения, руб.		13000000	20800000	8450000
Цена предложения 1м2, руб.		83333,33333	80000	86844,80987
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		83333,33333	80000	86844,80987
Площадь, м2	211	156	260	97,3
	1	0,967325498	1,02323644	0,918377727
Корректировка, %		0,033778187	-0,022708769	0,088876582
Корректировка, руб.		2814,84893	-1816,701549	7718,46985
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Наличие отдельного входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход
Корректировка, Коэф.		1	1	1

Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Наличие коммуникаций	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка, Коэф.		1	1	1
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Тип объекта	часть нежилого помещения	часть нежилого помещения	часть нежилого помещения	часть нежилого помещения
Корректировка, Коэф.		1	1	1
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, Коэф.		1	1	1
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Качество отделки	стандартная (типовая) отделка	стандартная (типовая) отделка	стандартная (типовая) отделка	стандартная (типовая) отделка
Корректировка, Коэф.		1	1	1
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Скорректированная цена, руб.		86148,18226	78183,29845	94563,27972
Весовые коэффициенты	0			
Стоимость руб. в месяц, округленно с учетом НДС 20%	18 209 300,00	18 210 000,00		

К продаже подлежит ¼ доли, что составляет 18 210 000 / 4 = 4 552 500,00 руб.

В связи с продажей доли подлежит применению понижающий коэффициент (0,9).

Итоговое **Начальная цена продажи Объекта оценки №1 (Лот 1) с учетом применения коэффициента и округления =**

4 050 000,00 руб.

Приложение:

1) Фото аналогов
2) Выписка из ЕГРН на объект

Финансовый управляющий должника **Д.Е. Кармаза**