

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 15.08.2024 по делу № А07-14175/2024 Шагбалов Ильгиз Юлаевич (05.03.1974г.р., место рожд: д. Хамитово Абзелиловский район Башкирская АССР, адрес рег: 453627, Башкортостан Респ, Абзелиловский р-н, Хамитово с, Салавата Юлаева ул, дом № 12, СНИЛС06325103621, ИНН 020100155603) (далее по тексту - должник) признан(а) несостоятельным(ой) (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Агнаева Екатерина Сергеевна (ИНН 742304322791, СНИЛС 15037456549, рег.номер 22910) - член Ассоциация СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: Москва, 4-я Тверская-Ямская, 2/11, 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.
2, 3	Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 45,7 кв.м, кадастровый номер здания: 02:01:150601:343, назначение здания: жилое, площадь участка: 3 041,0 кв.м, кадастровый номер участка: 02:01:150601:162, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, с Хамитово, ул Салавата Юлаева, д. 10, доля в праве: 1/7. Дата оценки: 18.10.2024г.	130 100,00

Оценка стоимости Здание с занимаемым земельным участком: площадь здания: 45,7 кв.м, кадастровый номер здания: 02:01:150601:343, назначение здания: жилое, площадь участка: 3 041,0 кв.м, кадастровый номер участка: 02:01:150601:162, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, с Хамитово, ул Салавата Юлаева, д. 10, доля в праве: 1/7 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 – 130 100,00 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Шагбалова Ильгиза Юлаевича

Агнаева Екатерина Сергеевна

Таблица 2 – Расчет стоимости единого объекта недвижимости (здание с занимаемым земельным участком).

<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/beloretsk/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_185_sot_3563079970	https://www.avito.ru/magnitogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_431_m_na_uchastke_25_sot_4125095338	https://www.avito.ru/magnitogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_922_m_na_uchastke_18_sot_2590445136
Стоимость кв.м		690 000,00	800 000,00	990 000,00
Общая площадь, кв.м	45,7	42	43,1	92,2
Адрес	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, с Хамитово, ул Салавата Юлаева, д. 10	Республика Башкортостан, Белорецкий р-н, Узьянский сельсовет, с. Узьян	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, Гусевский сельсовет, д. Борисово, Центральная ул., 24	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, Краснобашкирский сельсовет
Поправочный коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		690 000,00	800 000,00	990 000,00
Дата действия цены	18.10.2024г.	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		690 000,00	800 000,00	990 000,00
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,92	0,92	0,92
Цена с учетом поправки, рублей		634 800,00	736 000,00	910 800,00
Цена улучшения, рублей за 1 кв.м.	3 041,0	1850	2500	1800
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		413 265	558 467	402 096
Поправочный коэффициент на условия финансирования		221 535	177 533	508 704
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 274,63	4 119,10	5 517,40
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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 передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 274,63	4 119,10	5 517,40
Общая площадь, кв.м	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 масштаб		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 274,63	4 119,10	5 517,40
Материал стен дома	45,7	42,0	43,1	92,2
Поправочный коэффициент на материал стен дома		1,07	1,00	1,07
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 643,85	4 119,10	5 903,62
Наличие газа	Рубленые	кирпич	кирпич	кирпич
Поправочный коэффициент на наличие газа		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 643,85	4 119,10	5 903,62

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Состояние отделочных работ	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправочный коэффициент на состояние отделочных работ		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 643,85	4 119,10	5 903,62
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправочный коэффициент на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки за 1 кв.м., рублей		5 643,85	4 119,10	5 903,62
Кол-во внесенных корректировок		3	2	3
Весовые коэффициенты		2/7	3/7	2/7
Значение, рублей		1 612,53	1 765,33	1 686,75
Скорректированная стоимость нежилого здания, руб./кв.м	5 064,61			
Рыночная стоимость нежилого здания, руб. (округл.)	231 500,00			
Рыночная стоимость 1/7 доли в праве общей долевой собственности на нежилое здание, руб. (округл.)	33 100,00			
Рыночная стоимость 1/7 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, руб. (округл.)	97 000,00			
Рыночная стоимость 1/7 доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости (нежилое здание с занимаемым земельным участком), руб.	130 100,00			

Копии предоставленных документов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

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: 3	
Всего листов выписки: 4	
17.04.2024г.	
Кадастровый номер:	02:01:150601:162
Номер кадастрового квартала:	02:01:150601
Дата присвоения кадастрового номера:	23.06.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 02:01:150601:0162
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Абзелиловский, с/с. Хамитовский, с. Хамитово, ул. Салавата Юлаева, д. 10.
Площадь, м2:	3041
Кадастровая стоимость, руб:	271926.22
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	02:01:150601:343
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Эльбикова Роксана Рашитовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Шагбалова Ильгиза Юлаевича

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
17.04.2024г.			
Кадастровый номер:	02:01:150601:162		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шагбалов Ильгиз Юлаевич, 05.03.1974, д. Хамитово Абзелиловский район Башкирская АССР, Российская Федерация, СНИЛС 063-251-036 21 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 8018 №922702, выдан 18.03.2019, МВД по Республике Башкортостан 453627, Респ. Башкортостан, р-н. Абзелиловский, с. Хамитово, ул. Салавата Юлаева, д. 12
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/7 02:01:150601:162-02/114/2024-15 17.04.2024 08:13:12
3	Документы-основания	3.1	Договор дарения доли в праве общей собственности на земельный участок с долей в праве общей собственности на жилой дом, № 6/н, выдан 16.04.2024 Документ нотариально удостоверен: 16.04.2024 Эльбикова Р.Р. 03/190-н/03-2024-1-836
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	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Султанова Гульназ Ильгизовна 04.06.2000
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Шагбалова Ильза Юлмухаметовна 14.05.1977
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Шагбалов Ильназ Ильгизович 16.02.1999
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Кадыргулова Айгиза Ильгизовна 07.07.1997
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Шагбалов Айназ Ильгизович 30.04.2003
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Шагбалов Ильнар Ильгизович 14.08.2007

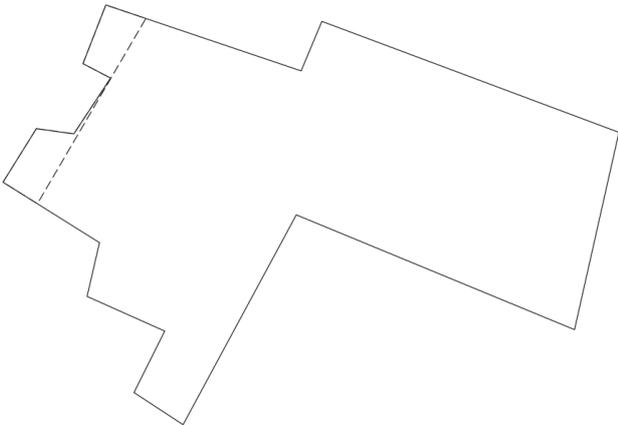
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
17.04.2024г.		
Кадастровый номер:		02:01:150601:162
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания 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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
17.04.2024г.		
Кадастровый номер:		02:01:150601:162
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:700	Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.04.2024г.			
Кадастровый номер:	02:01:150601:343		
Номер кадастрового квартала:	02:01:150601		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.10.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 9469; Кадастровый номер 02:01:150601:162:25		
Местоположение:	Республика Башкортостан, Абзелиловский р-н, с. Хамитово, ул. САЛАВАТА ЮЛАЕВА, д 10		
Площадь, м2:	45,7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1982		
Год завершения строительства:	1982		
Кадастровая стоимость, руб.:	346781.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:01:150601:162		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Эльбикова Роксана Рашитовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Шагбалова Ильгиза Юлаевича		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>			

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

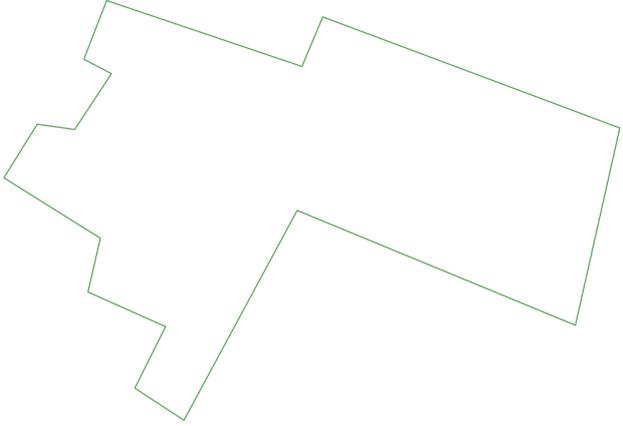
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.04.2024г.			
Кадастровый номер:	02:01:150601:343		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шагбалов Ильгиз Юлаевич, 05.03.1974, д. Хамитово Абзелиловский район Башкирская АССР, Российская Федерация, СНИЛС 063-251-036 21 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 8018 №922702, выдан 18.03.2019, МВД по Республике Башкортостан 453627, Респ. Башкортостан, р-н. Абзелиловский, с. Хамитово, ул. Салавата Юлаева, д. 12
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/7 02:01:150601:343-02/114/2024-10 17.04.2024 08:12:38
3	Документы-основания	3.1	Договор дарения доли в праве общей собственности на земельный участок с долей в праве общей собственности на жилой дом, № б/н, выдан 16.04.2024 Документ нотариально удостоверен: 16.04.2024 Эльбикова Р.Р. 03/190-н/03-2024-1-836
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	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Шагбалов Ильназ Ильгизович 16.02.1999
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Шагбалова Илюза Юлмухаметовна 14.05.1977
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Султанова Гульназ Ильгизовна 04.06.2000
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Шагбалов Айназ Ильгизович 30.04.2003
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Кадыргудова Айгиза Ильгизовна 07.07.1997
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7	Шагбалов Ильнар Ильгизович 14.08.2007

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>			

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
17.04.2024г.		
Кадастровый номер:	02:01:150601:343	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.04.2024г.			
Кадастровый номер:	02:01:150601:343		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Фотографии

