

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 04.12.2024 по делу № А07-34753/2024 Валиев Радик Талгатович (19.09.1986г.р., место рожд: к.Саид Пскентского р-на Узбекистан, адрес рег: Башкортостан Респ, Янаульский р-н, Новый Артаул с, Центральная ул, д. 42/1, СНИЛС12319305422, ИНН 027105980433) (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.
1	Жилой дом, дача, площадь: 23,5м ² , кадастровый номер: 02:54:120102:123, земельный участок, площадь: 883м ² , кадастровый номер: 02:54:120102:19, доля в праве: 1/4	52 850,80

Оценка стоимости Жилой дом, дача, площадь: 23,5м², кадастровый номер: 02:54:120102:123, земельный участок, площадь: 883м², кадастровый номер: 02:54:120102:19 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 – 52 850,80 руб.

Приложение:

1. Расчеты и информация, использованная при расчетах.

Финансовый управляющий
Валиева Радика Талгатовича

Агнаева Екатерина Сергеевна



Приложение. Расчетная таблица.

Здание, расположенное на земельном участке				
Описание объекта оценки	Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое, площадь здания: 23,5 кв.м, кадастровый номер здания: 02:54:120102:123, площадь участка: 883 кв.м, кадастровый номер участка: 02:54:120102:19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Для ведения личного подсобного хозяйства, доля в праве: 1/4, адрес: Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Варяш, ул. Механизаторов, д. 35.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 13.12.2024 г.	29.11.2024 г.	19.11.2024 г.	12.08.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/yanaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_20_sot_4512127620	https://www.avito.ru/kueda/doma_dachi_kottedzhi/dom_63_m_na_uchastke_30_sot_4324763700	https://www.avito.ru/kueda/doma_dachi_kottedzhi/dom_529_m_na_uchastke_27_sot_4657543253
Цена предложения, руб.:		380 000,00	500 000,00	400 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: площадь здания, кв.м	23,5	50	63	52,9
Параметр: площадь участка	883	2000	3000	2700
Параметр: категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Параметр: разрешенное использование участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	ижс	ижс	ижс
Параметр: адрес	Республика Башкортостан, р-н. Янаульский, д. Варяш, ул. Механизаторов, д. 35	Республика Башкортостан, Янаульский р-н, Сандугачевский сельсовет, с. Сандугач, Центральная ул., 14	Республика Башкортостан, Татышлинский р-н, Курдымский сельсовет, с. Старый Курдым, Партизанская ул., 24	Республика Башкортостан, Татышлинский р-н, Курдымский сельсовет, с. Старый Курдым, Школьная ул., 24
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		8,00	8,00	8,00
Цена после уторговывания, руб.:		349 600,00	460 000,00	368 000,00
Удельные единицы по параметру площадь здания, кв.м	23,5	50	63	52,9
Цена за удельную единицу, руб.:		6 992,00	7 301,59	6 956,52
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
корректировка на площадь здания (фактор масштаба)		6,00	6,00	6,00

корректировка на площадь участка (фактор масштаба)	21,00	21,00	21,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:	27,00	27,00	27,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб:	8 879,84	9 273,02	8 834,78
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:			8 995,88
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:			211 403,18
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:			8 995,88
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости домовладения, руб. (45%), руб.			95 131,43
Рыночная стоимость дома без стоимости земельного участка, руб.			116 271,75

Таким образом, стоимость 1/ 4 доли имущества составит **52 850,80 руб.**

стоимость 1/ 4 доли здания составит **29 067,94 руб.**

стоимость 1/ 4 доли земельного участка составит **23 782,86 руб.**