

Финансовый управляющий Ахмадиевой Гульнары Тафкатовны Газизова Наталья Андреевна

163059, Архангельск, Воскресенская, д. 59, 2 этаж, эл. почта: gazizova.natalya@internet.ru

Дата: 1 апреля 2025 г.

Место составления: Архангельск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АС Республики Татарстан
Номер дела	A65-14034/2024 Галиуллин А. И.
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	16.07.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	16.07.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	001-5 от 19.12.2002
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	-
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	-
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	163069, обл Архангельская, г Архангельск, ул Воскресенская, д 59, этаж 2

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Ахмадиева Гульнара Тафкатовна
Дата рождения	13.03.1985
Место рождения	дер. Новое Аккузино Агрызского района Республики Татарстан
ИНН	160111987200
СНИЛС	110-056-783 05
Место жительства	регистрация по месту жительства: 422211, Республика Татарстан, с.Янга-Аул, ул.Ленина, д.6

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: указываются сайты по размещению объявлений о продаже объектов-аналогов, использованные для проведения оценки

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 1 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Общая долевая собственность, доля в праве 1,6 га земельного участка, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Агрыйзский муниципальный район, Новобизякинское сельское поселение., общей площадью 11720148 кв.м, с кадастровым номером 16:01:000000:199	45 000 рублей
2	Общая долевая собственность, доля в праве 3,2 га земельного участка, Местоположение не установлено, общей площадью 1874640 кв.м, с кадастровым номером 16:01:070703:12	65 000 рублей
Итого:		0,00

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».

Лот 1:

Общая долевая собственность, доля в праве 1,6 га земельного участка, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Агрыйзский муниципальный район, Новобизякинское сельское поселение., общей площадью 11720148 кв.м, с кадастровым номером 16:01:000000:199

Кадастровая стоимость данного объекта, в соответствии с выпиской равна 34158390.83 рублей.

Соответственно 1,6 ГА данного участка будет равно сумме 45 000 ((1,6 га / 1 172,01 га *100 = 0,13 га) * (34158390.83 рублей / 100%))

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Лот 2:

Общая долевая собственность, доля в праве 3,2 га земельного участка, Местоположение не установлено, общей площадью 1874640 кв.м, с кадастровым номером 16:01:070703:12
Кадастровая стоимость данного объекта, в соответствии с выпиской равна 3505576.80 рублей.

Соответственно 4,8 ГА данного участка будет равно сумме $65\ 000 \cdot (4,8 \text{ га} / 177,46 \text{ га}) \cdot 100\% = 1,81$
га) * (3505576.80 рублей / 100%))

<https://yandex.ru/search/?text=если+177%2C46+га+это+100%25+%2C+то+3%2C2+сколько&clid=2378387-1&win=540&lr=22>

**Финансовый управляющий
Ахмадиевой Гульнары Тафкатовны**

Н.А. Газизова