РЕШЕНИЕ
о проведении оценки имущества должника
Хайруллина Мансура Мустакимовича

«14» мая 2026 г. **г. Санкт-Петербург**

Руководствуясь пунктом 2 статьи 213.26 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" финансовый управляющий Хайруллина Мансура Мустакимовича (23.02.1973, место рождения: с. Новый Терис Абдулинский р-н Оренбургская обл, ИНН 022404891630, СНИЛС 06084661968, адрес регистрации (проживания): 450024, РФ, Респ. Башкортостан, Иглинский р-н, с. Иглино, ул. Куйбышева, д. 15) Сбитнева Романа Яковлевича (ИНН 773272700270, член Союза «СРО «ГАУ» рег. № ФРС 23937) действующий на основании Определения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 25.08.2025 г. по делу № А07-19973/2025 **принял решение о проведении оценки имущества Должника.**

Должник:

Хайруллина Мансура Мустакимовича (23.02.1973, место рождения: с. Новый Терис Абдулинский р-н Оренбургская обл, ИНН 022404891630, СНИЛС 06084661968, адрес регистрации (проживания): 450024, РФ, Респ. Башкортостан, Иглинский р-н, с. Иглино, ул. Куйбышева, д. 15).

Объект оценки:

Лот № 1: Земельный участок (кадастровый номер: 56:01:1402002:6), площадь: 1646021 +/- 12389 кв. м. Местоположение: Оренбургская обл., Абдулинский р-н, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:01:1402002. Доля в праве: общая долевая собственность 4000/2005021.

Лот № 2: Земельный участок (кадастровый номер: 56:01:1402003:107), площадь: 775 048 кв. м. Местоположение: Оренбургская обл., Абдулинский р-н, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:01:1402003. Доля в праве: общая долевая собственность 53000/775048.

Лицо, проводившее оценку:

Финансовый управляющий Сбитнев Роман Яковлевич на основании пункта 2 статьи 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

Финансовый управляющий **Р.Я. Сбитнев**

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА
Хайруллина Мансура Мустакимовича

Основание для проведения оценки:	Решение о проведении оценки имущества должника Хайруллина Мансура Мустакимовича от 14.05.2026 г.
Объект оценки:	Лот № 1: Земельный участок (кадастровый номер: 56:01:1402002:6), площадь: 1646021 +/- 12389 кв. м. Местоположение: Оренбургская обл., Абдулинский р-н, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:01:1402002. Доля в праве: общая долевая собственность 4000/2005021. Лот № 2 : Земельный участок (кадастровый номер: 56:01:1402003:107), площадь: 775 048 кв. м. Местоположение: Оренбургская обл., Абдулинский р-н, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:01:1402003. Доля в праве: общая долевая собственность 53000/775048.
Субъект(-ы) права объекта оценки:	Хайруллин Мансур Мустакимович
Имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) на объект оценки:	Участок находится в водоохранной зоне

Анализ стоимости объекта оценки

Наиболее распространенным видом стоимости является рыночная стоимость.

Различают три основных метода оценки:

1) Сравнительный: предполагает сравнительный анализ рыночных цен, т.е. сопоставление рыночных аналогов. Этот метод основан на принципе замещения, смысл которого в том, что информированный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем стоит аналог на рынке. Стоимость объекта оценки определяется на основе цен реальных недавних продаж. Данный метод используется в качестве основного при оценке.

2) Затратный: предполагает оценку стоимости полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемой собственности, за вычетом из нее суммы оцененного износа.

3) Доходный: означает оценку текущей стоимости собственности с точки зрения планируемого дохода от использования и возможной дальнейшей продажи собственности.

При определении стоимости Объекта оценки финансовым управляющим использовался сравнительный метод оценки.

Финансовым управляющим была проанализирована стоимость аналогичного имущества, путем анализа рынка, по РФ.

	Земельный участок	Год	Стоимость общая, руб.	Местонахождение, ссылка
Вариант №1	Кадастровый номер 56:01:0000000:1796 676 500 кв. м	2026	Общая кадастровая стоимость 1 758 900 руб. кадастровая стоимость 2,6 руб./кв. м	Российская Федерация, Оренбургская обл., Абдулинский городской округ, западная часть кадастрового квартала 56:01:0 https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&zoom=15.39954277517221&coordinate_x=5952537.270996311&coordinate_y=7111803.946590435&active_layers=36473%2C37298%2C37299%2C36048%2C37294&selectedCard=534950674%2C36368%2C56%3A01%3A0000000%3A1796
Вариант № 2	Кадастровый номер 56:01:0000000:1585 213 911 кв. м	2026	Общая кадастровая стоимость 275 945,19 руб. кадастровая стоимость 1,29 руб./кв. м	Российская Федерация, Оренбургская область, Абдулинский городской округ, центральная часть кадастрового квартала 56:01:0000000 https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&zoom=15.7628083135133 43&coordinate_x=5953976.8463666&coordinate_y=7110688.48561095&active_layers=36473%2C37298%2C37299%2C36048%2C37294&selectedCard=56490458%2C36368%2C

				56%3A01%3A0000000%3A1585
Вариант № 3	Кадастровый номер 56:01:1402001:278 260 124 кв. м	2026	Общая кадастровая стоимость 391 487,77 руб. кадастровая стоимость 1,51 руб./кв. м	Российская Федерация, Оренбургская область, Абдулинский район, колхоз "Чулпан https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&zoom=15.501168848307351&coordinate_x=5953631.1880245395&coordinate_y=7111712.81403248&active_layers=36473%2C37298%2C37299%2C36048%2C37294&selectedCard=57231801%2C36368%2C56%3A01%3A1402001%3A278
Вариант № 4	Кадастровый номер 56:01:1402002:10 4 200 000 кв. м	2026	Общая кадастровая стоимость 3 911 718,39 руб. кадастровая стоимость 0,93 руб./кв. м	обл. Оренбургская, р-н Абдулинский, А/О Зериклинское https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&zoom=14.063742961298598&coordinate_x=5947701.517163346&coordinate_y=7111340.312902745&active_layers=36473%2C37298%2C37299%2C36048%2C37294&selectedCard=57149546%2C36368%2C56%3A01%3A1402002%3A10

Средняя кадастровая стоимость аналогичного объекта имущества Объекту оценки составляет: **1.58 руб./кв. м**. Определение стоимости имущества производится в целях его реализации в ходе процедуры банкротства. Оценка стоимости осуществляется с учетом размера доли собственника в праве на земельный участок – лот №1 4000/2005021; лот №2 53000/775048.

На основании вышеизложенного, Финансовым управляющим принято решение о том, что стоимость объекта оценки (с учётом округления): лот № 1 составляет 5 188 рублей; лот № 2 83 740 рублей.

Финансовый управляющий **Р.Я. Сбитнев**