

РЕШЕНИЕ
об оценке имущества должника
Султанова Булата Умурзаковича.

31.07.2023г.

Набиуллин Фарит Радикович

(Ф. И. О. арбитражного управляющего)

Султанов Булат Умурзакович, ИНН: 860803176900, СНИЛС: 048-471-618-78

(Ф.И.О. должника, ИНН, СНИЛС, ОКВЭД)

628482, ХМАО-Югра, г. Когалым, ул. Олимпийская, д. 7А, кв. 30.

(адрес регистрации должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд ХМАО-Югры
Номер дела	№А75-21007/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 10.01.2023г. по делу №А75-21007/2022 введена процедура реализации имущества гражданина

Сведения о финансовом управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация «Национальная организация арбитражных управляющих», юридический адрес: г. Москва, Лялин переулок, дом 3, строение 2
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 13952 от 30.01.2014г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Доп. соглашение от 11.07.2023г. к Договору страхования №Arbitr-3980975400-88102 от 12 июля 2022г. срок действия - 1 год (с 13.07.2023г. по 12.07.2024г.)
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	-
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	-
Необходимость наличия допуска к государственной тайне	Отсутствует
Форма допуска к государственной тайне арбитражного управляющего	-
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	453833, Республика Башкортостан, г. Сибай, а/я 151.

Сведения о должнике

Ф.И.О. Гражданина	Султанов Булат Умурзакович
Ф.И.О. Гражданина (если менялось, до изменения)	-
Дата рождения	07.05.1963г.
Место рождения	д. Камыш-Узяк Зилаирского района Республики Башкортостан
Место жительства согласно документам о регистрации	628482, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Олимпийская, д. 7А, кв. 30
Место фактического жительства при отсутствии места регистрации	-
ИНН (при наличии)	860803176900
СНИЛС	048-471-618-78
Тел., факс, e-mail	-

Раздел I. Имущество должника, подлежащее оценке

Статьей 213.25 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Пунктом 2 статьи 213.26 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что:

- Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с 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 Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Согласно выписки из ЕГРН о правах отдельного лица за Султановым Булатом Умурзаковичем числится следующее имущество (2 земельных участка):

1. Земельный участок, площадь - 1 003 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2830, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1436, дата государственной регистрации - 04.04.2016г., номер государственной регистрации: 02-04/131-04/361/001/2016-3042/1.

2. Земельный участок, площадь - 1 000 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2828, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1432, дата государственной регистрации - 13.12.2016г., номер государственной регистрации: 02-04/131-04/361/001/2016-7010/2.

Данное имущество включено в конкурсную массу должника.

Цель настоящей оценки: Определение рыночной стоимости указанного имущества.

Задача оценки – определение рыночной стоимости имущества должника.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Дата оценки (дата определения стоимости) – 31.07.2023г.

Оценка проведена: Финансовым управляющим Набиуллиным Фаритом Радиковичем, действующим на основании Решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 10.01.2023г. по делу №А75-21007/2022.

№	Наименование объекта оценки	Назначение земельного участка	Адрес местонахождения	Основание возникновения права собственности	Состояние объекта оценки	Кадастровая стоимость имущества, руб.
1	Земельный участок, площадь - 1 003 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2830	Для садоводства	Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1436	Постановление администрации Муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, № 55-п от 26.01.2016г.	Участок не огорожен, постройки, коммунальные сети отсутствуют.	206 397,34
2	Земельный участок, площадь - 1 000 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2828	Для садоводства	Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1432	Договор купли-продажи земельного участка № б/н от 08.12.2016г.	Участок не огорожен, постройки, коммунальные сети отсутствуют.	205 780

Оценка земельного участка проводится в целях продажи в рамках процедуры реализации имущества должника.



Фото №1 - Земельный участок, площадь - 1 003 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2830, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1436, дата государственной регистрации - 04.04.2016г., номер государственной регистрации: 02-04/131-04/361/001/2016-3042/1.



Фото 2. Земельный участок, площадь - 1 000 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2828, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1432, дата государственной регистрации - 13.12.2016г., номер государственной регистрации: 02-04/131-04/361/001/2016-7010/2.

Обоснование стоимости оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При сравнительной оценке имущества для проведения оценки земельного участка, необходимо определить рыночную стоимость методом сравнения с аналогами.

В связи с тем, что в объявлениях на основных торговых площадках, в сети интернет, отсутствуют сведения о продаже аналогичных земельных участков для ведения садоводства в указанном и близлежащих районах Республики Башкортостан, провести сравнительную оценку не представляется возможным.

Проведение оценки методом доходного подхода, также, не представляется возможным, так как земельный участок не предназначен для ведения коммерческой деятельности, основным занятием на земельном участке определено - садоводство.

Затратный подход оценки, также, провести невозможно, так как земельный участок находится в чистом поле, не огорожен, какие-либо затраты на обустройство земельного участка отсутствуют.

При таких обстоятельствах, целесообразно, в качестве начальной цены продажи земельных участков, установить их кадастровую стоимость вышеуказанных земельных участков. Сведения о кадастровой стоимости земельных участков имеются в открытом доступе, на сайте Росреестра, в разделе - Фонд данных государственной кадастровой оценки.

Таким образом, наиболее вероятная стоимость, для реализации в рамках дела о банкротстве должника:

1. Земельный участок, площадь - 1 003 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2830, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1436, дата государственной регистрации - 04.04.2016г., номер государственной регистрации: 02-04/131-04/361/001/2016-3042/1, кадастровая стоимость составляет - **206 397,34 рублей** (Двести шесть тысяч триста девяносто семь рублей 34 копейки).

2. Земельный участок, площадь - 1 000 кв.м., кадастровый номер: 02:52:080602:2828, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Чишминский район, с/с Ибрагимовский, СНО "Нарат"участок №1432, дата государственной регистрации - 13.12.2016г., номер государственной регистрации: 02-04/131-04/361/001/2016-7010/2, кадастровая стоимость составляет - **205 780 рублей** (Двести пять тысяч семьсот восемьдесят рублей).

Оценку выполнил:

Финансовый управляющий
Набиуллин Ф.Р.

