

Дата: 20 июля 2022 г.

Место составления: г. Оренбург

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Оренбургской области
Номер дела	A47-2853/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 28.04.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 28.04.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	28.04.2022 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	ООО "АК БАРС СТРАХОВАНИЕ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ ОАУ 000623/21/1695-10 от 08.11.2021, действителен с 11.11.2021 г. по 10.11.2022 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460000, г. Оренбург, а/я 3030

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Шманько Людмила Ивановна
Дата рождения	17.09.1954
Место рождения	г. Гулистан Сырдарьинской обл.
ИНН	563600810935
СНИЛС	031-850-726 34
Место жительства	регистрация по месту жительства: 461215, Оренбургская обл, Новосергиевский район, с. Нестеровка, ул Гагарина, 1

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (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.

В конкурсную массу должника включено имущество: 3/813 доля в праве на земельный участок, площадь 54126801 кв.м., назначение: земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местонахождение): Россия, обл Оренбургская, р-н Новосергиевский, Нестеровский сельсовет, кадастровый (условный) номер: 56:19:0000000:2268, имеется обременение: аренда. Находится в совместной собственности с супругом должника Шманько Виктором Михайловичем.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

Для проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости отсутствуют объекты-аналоги. Стоимость имущества должника определена финансовым управляющим на основании данных официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) с учётом кадастровой стоимости объекта.

Рыночная стоимость земельного участка (3/813 доли) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Кадастровая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Оренбургская обл., Новосергиевский р-н, Нестеровский сельсовет, кадастровый (условный) номер: 56:19:0000000:2268, составляет 149149799,13 рублей. Супругу должника на праве общей долевой собственности принадлежит 3/813 доли, что составляет 199729,89 кв. м. Кадастровая стоимость 1 кв. м. составляет 2,75 рублей. Стоимость 3/813 доли, принадлежащей супругу должника на праве общей долевой собственности, в расчёте от кадастровой стоимости объекта составляет 550368,26 рублей.

Согласно информации, содержащейся на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>), за шесть месяцев 2022 года общее количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявления), поданных в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра (далее – Комиссии) в рамках положений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», составляет 2 132 единицы в отношении 3 554 объектов недвижимости, из них юридическими лицами подано 1108 заявлений, физическими лицами – 1016 заявлений, органом местной власти – 6 заявлений, совместно юридическим и физическим лицом – 2 заявления. Комиссиями к рассмотрению принято 1750 заявлений в отношении 2 509 объектов недвижимости, отозвано заявителями 34 заявления (133 объекта недвижимости), не принято к рассмотрению 348 заявлений.

Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 66 млрд. руб., по итогам рассмотрения – 43 млрд. руб., что свидетельствует о снижении кадастровой стоимости объектов недвижимости на 35 %.

Кадастровая стоимость земельного участка (3/813) значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем стоимость земельного участка определена финансовым управляющим в 357739,37 рублей (округленное значение 357000 рублей).

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	3/813 доля в праве на земельный участок, площадь 54126801 кв.м., назначение: земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местонахождение): Россия, обл Оренбургская, р-н Новосергиевский, Нестеровский сельсовет, кадастровый (условный) номер: 56:19:0000000:2268, имеется обременение: аренда. Находится в совместной собственности с супругом должника Шманько Виктором Михайловичем, поэтому на долю должника приходится половина стоимости доли в праве – 178500,00 рублей.	357000,00
Итого:		357000,00

Финансовый управляющий
Шманько Людмилы Ивановны

В.А. Кальницкий

