

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Саттаровой Светланы Флуровны
Иванова Юлия Владимировна

440000, г. Пенза, ул. Кирова, д. 68/7, а/я 3343, тел. 8(8412)999-993, эл. почта: ijui@giga-group.com

Дата: 30 сентября 2022 г.

Место составления: г. Пенза

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Татарстан
Номер дела	A65-14311/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	27.06.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	27.06.2022 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Лига"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0021
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Международная страховая группа
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№ 60/22/177/008403 от 28.01.2022, действителен с 15.02.2022 г. по 14.02.2023 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	440000, г. Пенза, ул. Кирова, д. 68/7, а/я 3343

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Саттарова Светлана Флуровна (ранее присвоенная фамилия - Лутрахманова)
Дата рождения	10.11.1966
Место рождения	Дер. Масаде Актанышского р-на Татарской АССР
ИНН	160400058060
СНИЛС	053-981-525 82
Место жительства	регистрация по месту жительства: 423753, Республика Татарстан, Актанышский р-н, д. Буаз-Куль, ул. М. Вахитова, 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:

1. https://www.avito.ru/aktanysh/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_2524688854

Актаныш - ... - Земельные участки - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 12 га (СНТ, ДНП)

1 600 000 ₽
1 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

2. https://www.avito.ru/aktanysh/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2424088639

Активны ... Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

2 000 000 Р

2 000 Р за сотку
или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад –162 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

3. https://www.avito.ru/menzelinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_34sot._snt_dnp_2422851080

Мензелинск · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 34 сот. (СНТ, ДНП)

250 000 Р

7 353 Р за сотку
или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 34 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

- 1 333+2 000+7 353/3 = 3 562,00 руб. – средняя рыночная стоимость сотки.
- 7176000/317*1=22637,22 кв.м.226,37 сотки – доля Должника в кв. м.
- 226,37*3 562 = 806 329,94 руб. - средняя рыночная стоимость земельного участка

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 30 сентября 2022 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости
1	Земельный участок (Аренда) , площадь 7176000 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, РТ, Актанышский район, на землях СПК Ямалы, кадастровый (условный) номер: 16:04:000000:396 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/317 зарегистрировано за Должником. (у супруга в собственности так же имеется доля в данном земельном участке)	806 329,94	Аренда Срок действия с 13.12.2018 по 20.11.2028 Общество с ограниченной ответственностью "Чиялек", ИНН: 1604007586, ОГРН: 1061682046381 Договор аренды земельного участка, выдан 20.11.2018, Подписали Гилмутдинов Х.Х. и Ахметов Д.Х., дата государственной регистрации: 13.12.2018, номер государственной регистрации: 16:04:000000:39616/008/2018-39
Итого:		806 329,94	

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».

Финансовый управляющий
Саттаровой Светланы Флуровны



Ю.В. Иванова