

Дата: 20 марта 2023 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	А47-14344/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 28.11.2022 г. Резолютивная часть решения объявлена 28.11.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	28.11.2022 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 000884/22/1695-10 от 28.10.2022, действителен с 11.11.2022 г. по 10.11.2023 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460000, г. Оренбург, а/я 3030

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Гусева Раиса Федоровна (ранее присвоенная фамилия - Еремеева)
Дата рождения	14.06.1952
Место рождения	с. Новоникольское Александровского р-на Оренбургской области
ИНН	563800680514
СНИЛС	044-614-382 43
Место жительства	регистрация по месту жительства: 460527, Оренбургская обл, поселок Караванный, ул Комсомольская, 5, 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.

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.ru>) с учётом кадастровой стоимости объекта.

Рыночная стоимость 3/174 доля в праве на земельный участок, площадью 17556000 +/- 45294 кв.м., вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства по адресу: Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина, 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.

Должнику на праве общей долевой собственности принадлежит 3/174 доля в праве на земельный участок, площадью 17556000 +/- 45294 кв.м., вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства по адресу: Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина. Кадастровая стоимость земельного

участка составляет 52843560 руб., согласно данным официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>). Стоимость 3/174 доли, принадлежащей должнику на праве общей долевой собственности, в расчёте от кадастровой стоимости объекта составляет 911095,86 рублей.

Согласно информации официального портала города Оренбурга (<http://www.orenburg.ru>), за январь - август 2019 года в специальную комиссию при Управлении Росреестра по Оренбургской области поступило 445 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости 526 объектов недвижимости. Юридическими лицами было подано 275 заявлений в отношении 344 объектов недвижимости, физическими лицами – 165 заявлений в отношении 177 объектов недвижимости, от органов государственной власти, органов местного самоуправления поступило 5 заявлений по 5 объектам недвижимости. К рассмотрению комиссия приняла 265 заявлений, по 249 из которых вынесла решения.

Решение в пользу заявителя комиссия приняла по 209 заявлениям, или в 84% случаев, снизив кадастровую стоимость 217 объектов недвижимости: 22 объекта капитального строительства и 195 земельных участков.

Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения заявлений в комиссии составляла 4 090 222 тыс. руб., после рассмотрения – 1 461 916 тыс. руб., что свидетельствует о ее снижении почти в 3 раза.

Поскольку кадастровая стоимость земельного участка (3/174 доли) значительно превышает рыночную стоимость, а также с учетом низкой рыночной привлекательности земель сельскохозяйственного назначения, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	3/174 доля в праве на земельный участок, площадь 17556000 +/- 45294 кв.м., вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес (местонахождение): Россия, обл. Оренбургская, АО им. Ю.А. Гагарина, южная часть кадастрового квартала 56:21:0, кадастровый номер 56:21:0000000:6309.	200 000,00

Финансовый управляющий
Гусевой Раисы Федоровны



В.А. Кальницкий