

Дата: 20 октября 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	А47-4592/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 25.05.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 25.05.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	25.05.2023 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.	Ушакова Ольга Васильевна
Дата рождения	13.04.1966
Место рождения	пос. Степной Ташлинского района Оренбургской области
ИНН	563102026340
СНИЛС	055-419-684 77
Место жительства	регистрация по месту жительства: 461166, Оренбургская обл, поселок Нижнекристалка, ул Центральная, 50, 6

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.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, а именно: земельный участок, площадь 5599818 кв.м., назначение: земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская обл., Октябрьский р-н, Васильевский с/с, к/з "Васильевский", кадастровый (условный) номер: 56:20:0000000:64, находится в долевой собственности, размер доли: 21,2 га без выдела в натуре, путем сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и текущего состояния имущества должника на момент проведения оценки.

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 данного имущества 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: Россия, Оренбургская обл., Октябрьский р-н, Васильевский с/с, к/з "Васильевский", составляет 29735033,58 рублей, общая площадь земельного участка составляет 5599818 кв.м. Должнику на праве общей долевой собственности принадлежит 21,2 га без выдела в натуре, что составляет 212000 кв.м. Стоимость доли должника в расчёте от кадастровой стоимости объекта составляет 1125720 рублей.

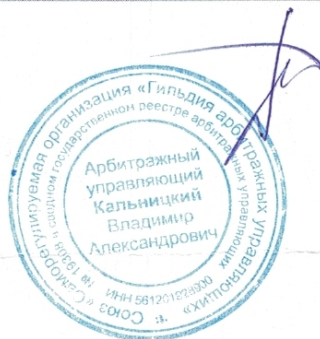
Согласно информации официального портала города Оренбурга (<http://www.orenburg.ru>), за 2022 год в специальную комиссию при Управлении Росреестра по Оренбургской области общее количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости составляет 4 173 единицы в отношении 6 293 объектов недвижимости. Юридическими лицами подано 2 271 заявление, физическими лицами – 1 881 заявление, органом местной власти – 7 заявлений, органами государственной власти – 12 заявлений, совместно юридическим и физическим лицом – 2 заявления.

Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 378 млрд. руб., по итогам рассмотрения – 290 млрд. руб., что свидетельствует о снижении кадастровой стоимости объектов недвижимости на 23,2 %.

Кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 5599818 кв.м., назначение: земли сельскохозяйственного назначения, адрес (местонахождение): Россия, обл Оренбургская, р-н Октябрьский, Васильевский с/с, к/з "Васильевский", кадастровый (условный) номер: 56:20:0000000:64, находится в долевой собственности, размер доли: 21,2 га без выдела в натуре.	800 000,00
Итого:		800 000,00

Финансовый управляющий
Ушаковой Ольги Васильевны



В.А. Кальницкий