

Финансовый управляющий Юсупова Нугаметжана Айтчановича Кальницкий Владимир Александрович

460000, г. Оренбург, а/я 3030, тел.: (3532) 22-90-90, эл. почта: vladimir.kalnitskiy@yandex.ru

Дата: 28 сентября 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	A47-10072/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 04.08.2023 г. Резолютивная часть решения объявлена 02.08.2023 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	02.08.2023 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.	Юсупов Нугаметжан Айтчанович
Дата рождения	15.06.1963
Место рождения	п. Чкалов Оренбургского р-на Оренбургской обл.
ИНН	561103738192
СНИЛС	055-812-073 52
Место жительства	регистрация по месту жительства: 460526, г. Оренбург, пос. Самородово, ул. Школьная, д. 30, кв. 3

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: 1100/159869 доли в праве собственности на земельный участок, площадь – 7767518 +/- 24739 кв. м, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение) – Оренбургская обл., г. Оренбург, п. Самородово, кадастровый номер – 56:44:0000000:470.

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 составляет 42022272,38 руб., согласно данным официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>). Стоимость 1100/159869 долей, принадлежащих должнику на праве общей долевой собственности, в расчёте от кадастровой стоимости объекта составляет 289135 рублей.

Согласно информации официального портала города Оренбурга (<http://www.orenburg.ru>), за январь-июль 2023 года в специальную комиссию при Управлении Росреестра по Оренбургской области поступило 455 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости 788 объектов недвижимости. Юридическими лицами было подано 273 заявления, физическими лицами – 180 заявлений, от органов государственной власти, органов местного самоуправления поступило 2 заявления. К рассмотрению комиссия приняла 235 заявлений, по 235 из которых вынесла решения.

Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения заявлений в комиссии составляла 8,9 млрд. руб., после рассмотрения – 7 млрд. руб., что свидетельствует о ее снижении на 21%.

Поскольку кадастровая стоимость земельного участка (1100/159869 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	1100/159869 доли в праве собственности на земельный участок, площадь – 7767518 +/- 24739 кв. м, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, адрес (местоположение) – Оренбургская обл., г. Оренбург, п. Самородово, кадастровый номер – 56:44:0000000:470	228 000 рублей
Итого:		228 000 рублей

Финансовый управляющий
Юсупова Нугаметжана Айтчановича

В.А. Кальницкий

