

Дата: 26 февраля 2026 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	А47-6208/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 08.08.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 05.08.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	05.08.2025 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 "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ № 11487/700/24 от 02.10.2024, действителен с 11.11.2024 г. по 10.11.2025 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "БСД"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ № 19219/700/25 от 14.10.2025, действителен с 11.11.2025 г. по 10.11.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460000, г. Оренбург, а/я 3030

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Утигенова Шолпан Алтынбековна (ранее присвоенная фамилия - Жалгасова)
Дата рождения	21.10.1968
Место рождения	пос. Кошкар Макатского р-на Гурьевской обл. Казахстан
ИНН	563801704408
СНИЛС	058-250-033 41
Место жительства	регистрация по месту жительства: 460527, Оренбургская область, Оренбургский р-н, п. Береговой, ул. Центральная, д. 5, кв. 1

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.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника.

1. 1/174 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь 16478000 +/- 45294 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:21:0, кадастровый номер: 56:21:0000000:6309, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для сельскохозяйственного производства, ограничение права: аренда.

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.

За период с 01.01.2025 по 30.09.2025 в судах инициировано 2909 споров о величине внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 4386 объектов недвижимости.

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2025 по 30.09.2025, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения по состоянию на 30.09.2025, на 45,1 млрд. руб. (33,56%):

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составила 134,6 млрд. руб.;
- после оспаривания – 89,4 млрд. руб.

Кадастровая стоимость земельного участка площадью 16478000 +/- 45294 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:21:0, кадастровый номер: 56:21:0000000:6309, составляет 48939660 рублей. Должнику на праве общей долевой собственности принадлежит 1/174 доли, что составляет 281262,41 рублей в расчёте от кадастровой стоимости объекта.

Кадастровая стоимость земельного участка (1/174 доли) превышает рыночную стоимость, в связи с чем стоимость земельного участка была скорректирована на 33,56% и определена в размере 187000 рублей.

2. 2/111 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь 4256910 +/- 20885 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина, кадастровый номер: 56:21:0000000:6700, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для сельскохозяйственного производства, ограничение права: аренда.

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.

За период с 01.01.2025 по 30.09.2025 в судах инициировано 2909 споров о величине внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 4386 объектов недвижимости.

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2025 по 30.09.2025, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения по состоянию на 30.09.2025, на 45,1 млрд. руб. (33,56%):

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составила 134,6 млрд. руб.;
- после оспаривания – 89,4 млрд. руб.

Кадастровая стоимость земельного участка площадью 4256910 +/- 20885 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина, кадастровый номер: 56:21:0000000:6700, составляет 12728160,90 рублей. Должнику на праве общей долевой собственности принадлежит 2/111 доли, что составляет 229336,23 рублей в расчёте от кадастровой стоимости объекта.

Кадастровая стоимость земельного участка (2/111 доли) превышает рыночную стоимость, в связи с чем стоимость земельного участка была скорректирована на 33,56% и определена в размере 153000 рублей.

В результате проведения оценки финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	1/174 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь 16478000 +/- 45294 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:21:0, кадастровый номер: 56:21:0000000:6309, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для сельскохозяйственного производства, ограничение права: аренда.	187 000,00
2	2/111 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадь 4256910 +/- 20885 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская обл., Оренбургский р-н, АО имени Ю.А. Гагарина, кадастровый номер: 56:21:0000000:6700, вид разрешенного использования объекта недвижимости: для сельскохозяйственного производства, ограничение права: аренда.	153 000,00
Итого:		340 000,00

Финансовый управляющий
Утигеновой Шолпан Алтынбековны



В.А. Кальницкий