

**Финансовый управляющий
Александровой Оксаны Владимировны
Иванова Юлия Владимировна**

440000, г.Пенза, ул.Кирова, д.68/7, а/я 3343, тел.: +7(8412)999993, факс: +7(8412)999993, эл. почта: piv@giga-group.com

Дата: 29 января 2026 г.

Место составления: г.Пенза

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Пензенской области
Номер дела	A49-7356/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	28.08.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	28.08.2025 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	19592 от 21.04.2020
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№Arbitr-3980975400-41063, действителен с 14.02.2024 г. по 13.02.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	440000, г.Пенза, ул.Кирова, д.68/7, а/я 3343

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Александрова Оксана Владимировна (ранее присвоенная фамилия - Жигайло)
Дата рождения	26.07.1972
Место рождения	гор. Рудный Кустанайской обл.Казахстан
ИНН	581201129307
СНИЛС	019-723-983 80
Место жительства	регистрация по месту жительства: Пензенская область, г.Заречный, ул. Комсомольская, д.24, кв.11

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 28.08.2025 г. по делу № А49-7356/2025 Александрова Оксана Владимировна (дата рождения: 26.07.1972, место рождения: гор. Рудный Кустанайской обл.Казахстан, СНИЛС 019-723-983 80, ИНН 581201129307, регистрация по месту жительства: Пензенская область, г.Заречный, ул. Комсомольская, д.24, кв.11, ранее присвоенная фамилия - Жигайло) (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Иванова Юлия Владимировна (ИНН 580991860512, СНИЛС 145-717-946 91) - член СРО АУ "Лига" (ОГРН 1045803007326, ИНН 5836140708, адрес: 440026, Пензенская область, Пенза, Володарского, 9).

По сведениям представленными контролирующими и регистрирующими органами, за гр. Александровой О.В. зарегистрировано следующее имущество, подлежащее включению в конкурсную массу:

Жилой дом, площадь 29,5 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Пензенская, р-н Городищенский, п.Затон, Коммунальная, дом 37, квартира 1, кадастровый (условный) номер: 58:07:0220101:450 Находится в долевой собственности, размер доли: ½

В соответствии с п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона 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. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508, под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Таким образом, основой кадастровой оценки являются стандартные подходы, применяемые при оценке рыночной стоимости, а стандартные подходы базируются на рыночной информации. Требования к содержанию и оформлению отчета об определении кадастровой стоимости определены приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 29.07.2011 № 382. По общему правилу сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе и для целей налогообложения, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости (статья 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ)). Законодательство и федеральные стандарты оценки приравнивают базу кадастровой стоимости к рыночной стоимости, допуская при этом отклонения кадастровой стоимости от рыночной, которые обусловлены меньшей точностью ее определения в связи с применением методологии массовой оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки Закон № 135-ФЗ понимает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Согласно части первой статьи 12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 10761/11, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.02.2018 № 306-ЭС17-17171).


В свою очередь, рыночная стоимость может отличаться от кадастровой стоимости в пределах 30%.

Поскольку разница между кадастровой стоимостью вышеупомянутого имущества и рыночной составляет около 30 %, это не свидетельствует о занижении цены объекта при формировании Решения финансового управляющего об оценке имущества должника.

Информация об имуществе должника

Оценка имущества, принадлежащего должнику Гр. Александровой О.В. произведена финансовым управляющим основываясь на анализе кадастровой стоимости, расположенной в открытом доступе в сети Интернет на сайтах rosreestr.ru

Сведения об объекте

 **Помещение**
Дата обновления информации: 30.12.2023 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	58:07:0220101:450
Дата присвоения кадастрового номера	25.06.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Пензенская область, р-н. Городищенской, п. Затон, ул. Коммунальная, д. 37, кв. 1
Площадь, кв.м	29.5
Назначение	Жилое
Этаж	01

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	278137.21
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	87/34
-------------------	-------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 58-58/007-58/007/003/2015-1780/1 от 08.04.2015
	Общая долевая собственность № 58-58/007-58/007/003/2015-1781/1 от 08.04.2015

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

При оценке учитываются следующие ценообразующие факторы: площадь всего объекта, взаимоотношения с другими владельцами недвижимости, наличие недееспособных лиц, детей и пенсионеров и т.д.

Кадастровая стоимость жилого здания : 278 137,21 - 1/2 доли = 139 068,60

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Жилой дом, площадь 29,5 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, обл Пензенская, р-н Городищенский, п.Затон, Коммунальная, дом 37, квартира 1, кадастровый (условный) номер: 58:07:0220101:450 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/2	139 068,60
Итого:		139 068,60

Финансовый управляющий
Александровой Оксаны Владимировны



Ю.В. Иванова