

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
**Виноградов Андрей Сергеевич**

Союз "Саморегулируемая организация "Гильдия арбитражных управляющих"

ИНН 110122059240

Почтовый адрес: 236035, г. Калининград, А/Я 7

Контактная информация: arbitr.bankrot.torgi@gmail.com

**Решение об оценке имущества гражданина  
Халиловой (Ишкановой) Ляйли Салаватовны**

г. Калининград

**«17» октября 2025 г.**

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 08.11.2022 (опубликовано 09.11.2022) по делу А47-12746/2022 гр. Халилова (Ишканова) Ляйля Салаватовна (ИНН 563702652692, СНИЛС 047-288-973 07, 26.05.1973 г.р., место рождения - с. 1-Имангулово Октябрьского района Оренбургской области, адрес: 461365, Оренбургская область, с. Первое Имангулово, ул. Горная, д. 34) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества

Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза «СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004). Финансовым управляющим утвержден Виноградов Андрей Сергеевич (ИНН 110122059240, СНИЛС 171-577-438 90) – член Союза «СРО «ГАУ» (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, г. Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004).

**Объект оценки:**

Финансовым управляющим Виноградовым Андреем Сергеевичем проведена оценка рыночной стоимости имущества должника, принадлежащая ему на праве общей долевой собственности, которое подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина:

**- 900/154571 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 56:20:000000:246 по адресу: Оренбургская область, Октябрьский р-н, земельный участок расположен в южной части Октябрьского районного кадастрового квартала №56:20:0. Вид разрешенного использования объекта недвижимости: сельскохозяйственное использование**

**Примечание: Ограничение права собственности в виде: Аренда. Номер государственной регистрации 56-56-23/002/2008-148.**

**Цель и задача оценки:**

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для использования результатов оценки в качестве возможной стоимости имущества.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Допущения и ограничительные условия при проведении оценки:**

Финансовый управляющий исходил из того, что предоставленные ему должником сведения о правах на объект оценки, состоянии объекта оценки, а также количественные и качественные показатели, подтверждающие эти данные, являются достоверными. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами третьих лиц, претензий или ограничений, кроме оговоренных настоящем решении.

Данные, использованные при расчете стоимости объектов оценки, полученные из средств массовой информации, предполагаются достоверными.

Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина определяемой стоимости признается достоверной и рекомендуемой для целей последующей реализации объектов оценки путем проведения торгов.

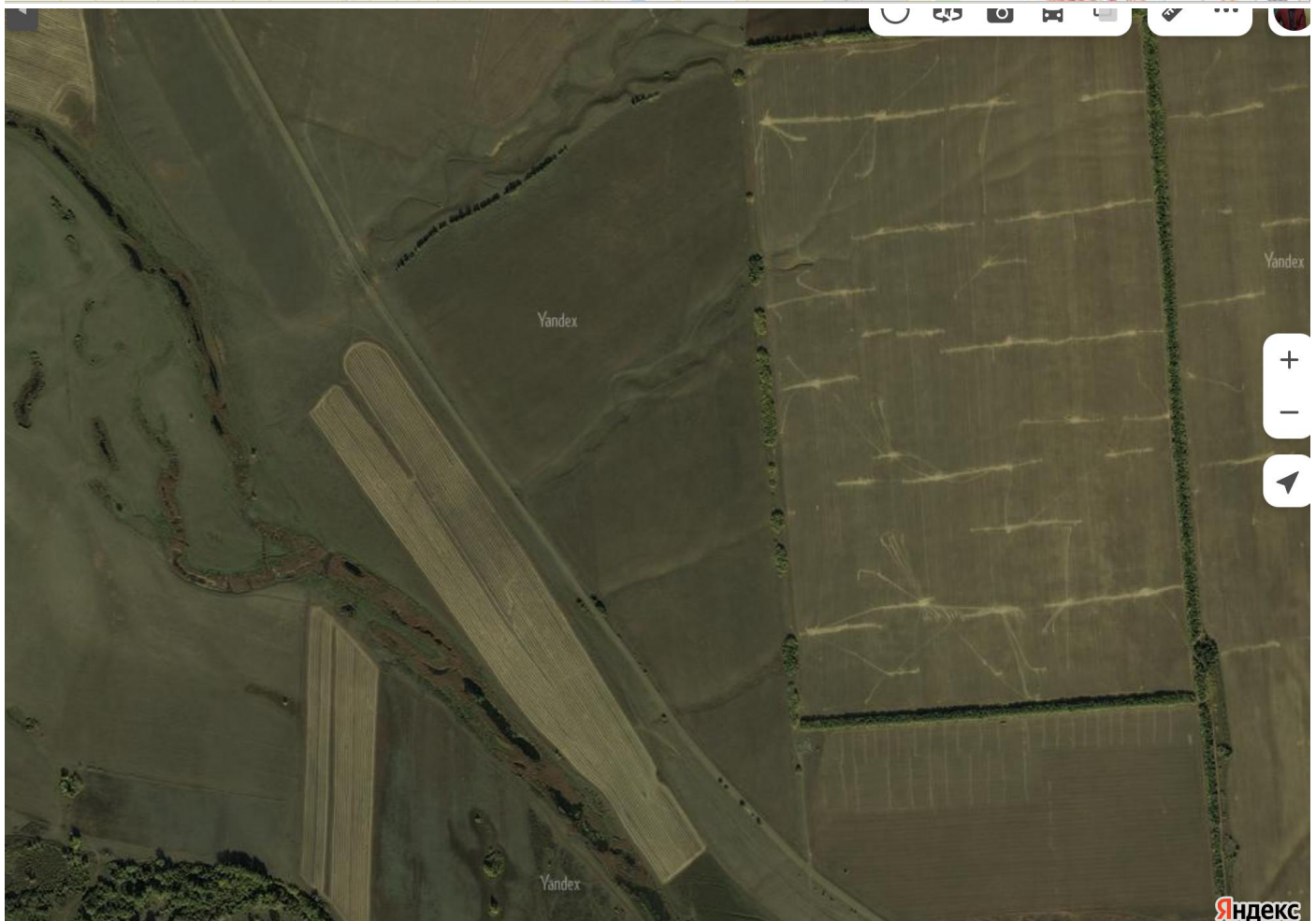
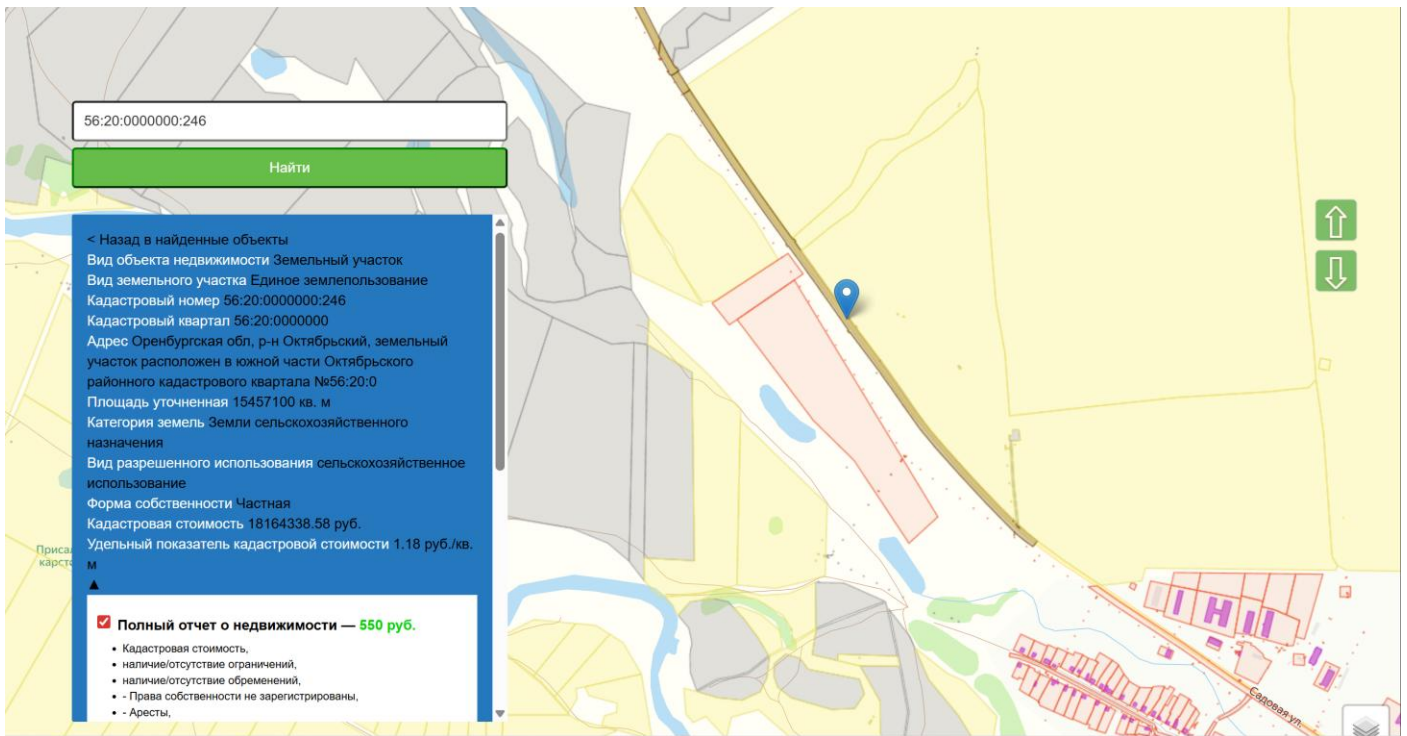
## Перечень документов, используемых при проведении оценки:

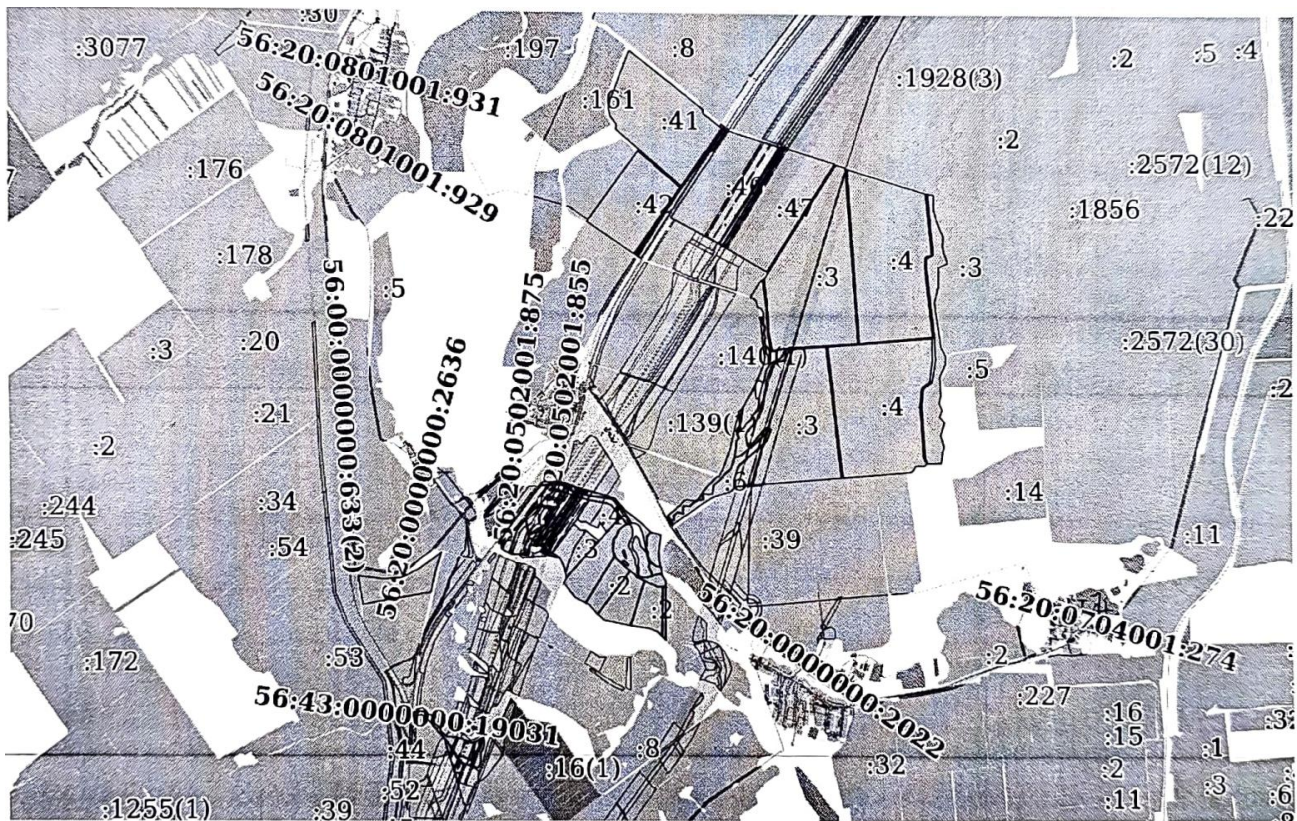
- Средства массовой информации, Интернет-источники;

- Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 08.11.2022 (опубликовано 09.11.2022) по делу

А47-12746/2022;

## Область размещения объекта оценки:





**Описание Объекта оценки:**

Объект оценки	<b>900/154571 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 56:20:0000000:246 по адресу: Оренбургская область, Октябрьский р-н, земельный участок расположен в южной части Октябрьского районного кадастрового квартала №56:20:0. Вид разрешенного использования объекта недвижимости: сельскохозяйственное использование.</b>
Имущественные права на Объект оценки	На основании определения Арбитражного суда от 25.09.2024 по делу А47-12746/2022 имущество возвращено в конкурсную массу
Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки	Ограничение права собственности в виде: Аренда, номер государственной регистрации 56-56-23/002/2008-148, иные обременения согласно выписке ЕГРН (вид разрешенного пользования, особые отметки)

**Объект аналог № 1**

## Продается участок, 25 000 сот.

Оренбургская область, Бузулукский район, Сухоречка село, Центральная ул. [На карте](#)

      **Пожаловаться**



Площадь участка  
**25 000 сот.**



Статус участка  
**Садоводство**

**25 000 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 250 000 ₽

Цена за сотку ..... 1 000 ₽/

**Показать телефон**

**Написать**

 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Ваш Метраж**

 **Суперагент**

 **циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 21,1%**

Бузулукский р-н, продам 250 ГА земли в собственности и на 100 ГА переуступлю право аренды.  
Цена: 25 000 000 рублей.

Все подробности только при личной встрече, по телефону только назначаю встречу.

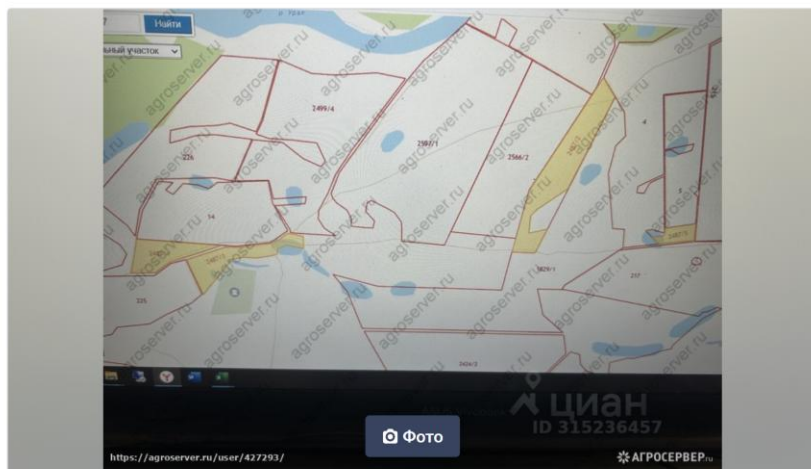
Ссылка на объявление: <https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/319416022/>

Только на Циан

## Продается участок, 21 400 сот.

Оренбургская область, Беляевский район, Бурлыкский поселок [На карте](#)


 Пожаловаться



1 990 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 930 300 ₽



Цена за сотку \_\_\_\_\_ 93 ₽/сот.

Показать телефон

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 129053950

 **циан.ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,1%

Цена за один участок.Торг

Продам землю с/х назначенная 214,5га, в Бурлыкский сельсовет, Беляевского р-на. ) 120 км. от Оренбурга . Подходит для любого сельхоз производства ( пашня, сенокос, выпас). Хорошая , плодородная земля 3 участка.

В собственности , один собственник

Вид земельного участка

Землепользование

Дата присвоения

01.06.2022

Кадастровый номер

56:06:0312026:224

Кадастровый квартал

56:06:0312026

Адрес

Российская Федерация, Оренбургская область, Беляевский район, Бурлыкский с/с

Площадь уточненная

536 000 кв. м

Кад. номер: 56:06:0000000:2487

Статус: Ученный

Адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Беляевский район, Бурлыкский с/с

Категория

земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма

собственности: Частная

Уточненная площадь: 536000 кв.м

Ссылка на объявление: <https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/315236457/>

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 100 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 10000 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

## 1 000 000 ₽

100 ₽ за сотку

В ипотеку от 19 658 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владислав

Частное лицо

На Авито с 2025

Документы проверены

B

Подписаться на продавца

### Описание

🌱 Продаётся земельный участок площадью 100 гектаров! 🌱

🔥 Идеальное предложение для инвесторов и предпринимателей! 🔥

📍 Местоположение: Участок расположен в живописном районе, с удобным доступом к основным трассам и всей необходимой инфраструктурой, от города 4 км.

Адрес : Оренбургская область, Сакмарский р-н сельское поселение Татаро-Каргалинский сельсовет, кадастровый номер 56:25:1406001:295

🌈 Преимущества:

Большая площадь для реализации любых проектов: строительство, дачный кооператив, агротуризм, агробизнес и многое другое.

Возможность разделения на более мелкие участки для последующей продажи или аренды.

Чистый воздух, живописные пейзажи и близость к природным ресурсам.

💡 Дополнительная информация:

Правильная форма участка. Рядом р. Сакмара и озера.

Участок на кадастровом учете, все документы готовы к продаже.

Возможность использования под различные виды деятельности. В данный момент земля сельхозназначения. Возможность перевода в ИЖС или СНТ.

🔥 Цена: 1 га - 1 млн. руб., но обсуждается индивидуально, возможен торг.

Не упустите шанс стать владельцем этого уникального предложения! Ваши идеи могут стать реальностью на этом земельном участке! 🌱

Ссылка на объявление:

[https://www.avito.ru/tatarskaya\\_kargala/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_ga\\_snt\\_dnp\\_7623727969?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBNHdkV0ZMakpnNIJRMWdRIj9DeI8CD8AAAA](https://www.avito.ru/tatarskaya_kargala/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_7623727969?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBNHdkV0ZMakpnNIJRMWdRIj9DeI8CD8AAAA)

## **Описание процесса оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление решения об оценке.

### **Сбор и анализ информации**

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки заключался в следующем:

- натуральный осмотр объекта;
- сбор первичной информации о характеристиках объектов;
- изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение;
- оценка технического состояния объекта.

### **Применение подходов к оценке**

Оценка с применением доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках настоящего решения доходный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет составителю решения измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 16 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего вынуждены отказаться от доходного подхода.

### **Оценка с применением сравнительного подхода**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п.13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

То есть основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. В результате этой процедуры определяется продажная

цена каждого сопоставимого объекта таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода предпринимаются следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи, оплате сделки, местоположении и иных условиях;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предполагаемой продажи, местоположению, характеристикам;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации финансовому управляющему не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов финансовый управляющий использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению финансового управляющего, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене покупки.

Финансовым управляющим в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, управляющий гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, финансовым управляющим принято решение о применении указанного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее точного и обоснованного, так как в распоряжении имеется достаточно достоверная информация о предложениях на аналогичные объекты. В качестве объектов аналогов в данной работе использованы данные, полученные из открытых источников (Циан, Авито).

Ввиду отсутствия фотографий Объекта оценки, его текущее состояние неизвестно. Финансовый управляющий, при анализе аналогичных объектов, отталкивался от показателей, отражаемых в выписке ЕГРН по Объекту оценки, в том числе кадастровой стоимости всего объекта недвижимости.

Финансовым управляющим также учтено, что при оспаривании сделки дарения Объекта оценки, независимым оценщиком была определена его стоимость в размере 216 000 рублей.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка:

Элемент сравнения	Объект оценки Размер доли – 90 000 кв.м.	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи/предложения, руб.	-	25 000 000	1 990 000	1 000 000
Цена за сотку	-	1000	93	100
Обременения объекта договорами аренды	Да	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие сервитутов и общественных обременений	Да	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		-10%	-10%	-10%
Имущественные права	Долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	-	Октябрь 2025	Апрель 2025	Октябрь 2025
Торг	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	-	-10%	-10%	-10%
Местоположение	Оренбургская область, Октябрьский район	Оренбургская область, Бузулукский район, Сухоречка село, Центральная ул.	Оренбургская область, Беляевский район, Бурлыкский поселок	Оренбургская обл., Сакмарский р-н, Татаро-Каргалинский сельсовет
Корректировка	-	-10%	-10%	-10%
Вид разрешённого использования	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование	Сельскохозяйственное использование
Цена за сотку после корректировок		800	74,4	80
Средняя цена за сотку, за 1 кв. м.	$(800+74,4+80) / 3 = 318$ рублей за сотку <b>За 1 кв.м.: 3 рубля с округлением</b>			
Расчетная стоимость Объекта оценки (1/5 доли), руб.	$3 * 90\ 000$ кв.м. (размер доли 900/154571) = <b>270 000 рублей</b>			

### Оценка с применением затратного подхода

В соответствии с п.20 ФСО 1 Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, учитывая специфику объектов оценки, финансовым управляющим принято решение не применять в рамках данного решения доходный подход при определении стоимости объекта оценки.

### Согласование результатов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В настоящем отчете финансовым управляющим был применен только один подход, который дал наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости будет рассчитываться следующим образом:

### Описание вносимых поправок.

В силу отсутствия точных данных о текущем состоянии Объекта оценки, а также с учетом кадастровой стоимости в размере 18 164 338,58 рублей (цена за 1 кв. м. – 1,18 рублей), во избежание необоснованного снижения стоимости Объекта оценки, финансовым управляющим принято решение не учитывать в расчетах корректировки на торг для объектов-аналогов.

### Вывод:

В связи с вышеизложенным, финансовый управляющий вынес решение об оценке имущества Халиловой (Ишкановой) Ляйли Салаватовны:

№ п/п	Наименование	Стоимость единицы (руб.)
1.	900/154571 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 56:20:0000000:246 по адресу: Оренбургская область, Октябрьский р-н, земельный участок расположен в южной части Октябрьского районного кадастрового квартала №56:20:0. Вид разрешенного использования объекта недвижимости: сельскохозяйственное использование	270 000

Финансовый управляющий  
Халиловой (Ишкановой) Ляйли Салаватовны



А. С. Виноградов