

Дата: 10 марта 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	А47-1928/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 22.04.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 15.04.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	15.04.2025 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.	Логвинов Виктор Викторович
Дата рождения	02.01.1969
Место рождения	г. Феодосия Крымской обл.
ИНН	565101349744
СНИЛС	057-492-178 90
Место жительства	регистрация по месту жительства: 461458, Оренбургская область, Шарлыкский район, с. Кармалка, ул. Советская, д. 63

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.

Финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, а именно:

- 1) Земельный участок, площадь 348000 +/- 5422 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Шарлыкский, Рождественка, кадастровый номер: 56:34:0311011:217, вид собственности: индивидуальная.

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. По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ППК «Роскадастр», в том числе филиалы ППК «Роскадастр» по субъектам Российской Федерации, органы государственной власти (органы местного самоуправления), бюджетные учреждения, созданные субъектами Российской Федерации и наделенные полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, а также комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра. В качестве административного ответчика за указанный период Комиссии не привлекались. За указанный период по состоянию на 30.09.2025 рассмотрено 1592 иска: требования истцов удовлетворены в отношении 1435 исков, не удовлетворены в отношении 157 исков. На конец отчетного периода на рассмотрении находится 1317 исков.

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. рублей; после оспаривания – 89,4 млрд. рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область, Шарлыкский, Рождественка составляет 1 552 878,47 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка превышает рыночную стоимость, в связи с чем стоимость имущества была скорректирована финансовым управляющим на 34 %:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 348000 +/- 5422 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Шарлыкский, Рождественка, кадастровый номер: 56:34:0311011:217, вид собственности: индивидуальная, ограничение права: аренда.	1 025 000,00
Итого:		1 025 000,00

- 2) Земельный участок, площадь 175000 +/- 3660 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Шарлыкский, земельный участок общей долевой собственности АО им. Родимцева Новоархангельского сельсовета, кадастровый номер: 56:34:0604002:213, вид собственности: индивидуальная.

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. По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ППК «Роскадастр», в том числе филиалы ППК «Роскадастр» по субъектам Российской Федерации, органы государственной власти (органы местного самоуправления), бюджетные учреждения, созданные субъектами Российской Федерации и наделенные полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, а также комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра. В качестве административного ответчика за указанный период Комиссии не привлекались. За указанный период по состоянию на 30.09.2025 рассмотрено 1592 иска: требования истцов удовлетворены в отношении 1435 исков, не удовлетворены в отношении 157 исков. На конец отчетного периода на рассмотрении находится 1317 исков.

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. рублей; после оспаривания – 89,4 млрд. рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Оренбургская область, Шарлыкский, земельный участок общей долевой собственности АО им. Родимцева Новоархангельского сельсовета, составляет 900 820,02 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка превышает рыночную стоимость, в связи с чем стоимость имущества была скорректирована финансовым управляющим на 34 %:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
2	Земельный участок, площадь 175000 +/- 3660 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Шарлыкский, земельный участок общей долевой собственности АО им. Родимцева Новоархангельского сельсовета, кадастровый номер: 56:34:0604002:213, вид собственности: индивидуальная.	595 000,00
Итого:		595 000,00

Финансовый управляющий
Логвинова Виктора Викторовича



В.А. Кальницкий