



АССОЦИАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ

ЦФАП АПК

Зарегистрировано в ЕФРСОАУ 29.12.2010 за № 0032

ААУ "ЦФАП АПК" - Ассоциация арбитражных управляющих
"Центр финансового оздоровления предприятий
агропромышленного комплекса"

(ИНН: 7707030411 ОГРН: 1107799002057)

107031, г. Москва, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1 тел/факс
8(495)668-09-90, 8(495) 668-09-91 Рег. № 0032 от 29.12.2010 г.**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ****ШАЛТАНОВОЙ С.Б.****СЕРДАЕВ ВЛАДИМИР НИКОЛАЕВИЧ**

460001, г. Оренбург, а/я 1458, тел/факс: 89226222244, E-mail: v.n.serdaev@mail.ru

РЕШЕНИЕ №1

**об оценке имущества должника, включенного в конкурсную массу
ШАЛТАНОВОЙ С.Б.**

Дата 28 ноября 2023 года

Место составления: г. Оренбург

Сердаев Владимир Николаевич*(Ф. И. О. арбитражного управляющего)***Шалтанова Сайра Бакитжановна**

ИНН: 562001012004, СНИЛС: 126-483-634 70

(Ф.И.О. должника, ИНН, СНИЛС)

Оренбургская область, Акбулакский район, с. Карасай, ул. Советская, д. 53

(адрес регистрации должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Оренбургской области
Номер дела	А47-15557/2022
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	24.11.2022 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	24.11.2022 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Некоммерческое партнерство "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0032
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО «Д2 Страхование»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	Договор от «09» февраля 2022 года № Arbitr- 398097540037171, действителен с 09.02.2022 г. по 08.02.2023 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его	Дополнительное соглашение № 1 от 20.01.2023

заключения и срок действия	г. к договору от «09» февраля 2022 года № Arbitr-398097540037171 о продлении срока действия договора до 08.02.2024 г., действителен с 09.02.2022 г. по 08.02.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460001, Оренбургская область, г. Оренбург, а/я 1458

Сведения о должнике

Ф.И.О. гражданина	Шалтанова Сайра Бакитжановна
Ф.И.О. гражданина (если менялось, до изменения)	—
Дата рождения	29.08.1968 г.
Место жительства согласно документам о регистрации	Оренбургская область, Акбулакский район, с. Карасай, ул. Советская, д. 53
Место фактического жительства при отсутствии места регистрации	—
ИНН (при наличии)	562001012004
СНИЛС	126-483-634 70

Раздел I. Имущество должника, включенное в конкурсную массу

Статьей 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ установлено, что 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, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Финансовый управляющий считает целесообразным отказаться от применения затратного и доходного подхода по причине отсутствия у финансового управляющего обоснованной и надежной информации о будущих доходах и расходах, связанных с оцениваемыми объектами, а также в связи с наличием достаточного количества объектов-аналогов на рынке для расчета сравнительным подходом.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или предложены в продажу.

При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже, сведений размещенных на электронных

Финансовым управляющим была проведена самостоятельная оценка следующего имущества должника:

Земельный участок, с кадастровым номером 56:03:0606004:37 (для сельскохозяйственного назначения), расположенный по адресу: Оренбургская область, Акбулакский район, колхоз им. Кирова, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:03:0606004, доля в праве 4/42 (общая долевая собственность), площадь 2 247 000 +/- 13 116

Исходя из целей оценки необходимо учесть различные ценообразующие факторы, которые оказывают существенное влияние на итоговую стоимость сельскохозяйственной земли.

Таким факторами в том числе могут являться:

- местоположение участка с/х земли (область, город, район)
- удаленность относительно населенных пунктов
- наличие и качество подъездных путей для транспорта и с/х техники
- наличие и качество производственных и вспомогательных с/х зданий и сооружений
- уровень развития промышленной сельхоз инфраструктуры
- физико-географическая характеристика местности (почвенные, климатические, гидрологические и иные показатели)
- качество почвенного плодородия
- севооборот
- уровень риска ведения сельскохозяйственного производства

Перед проведением непосредственной оценки для определения стоимости конкретного объекта Сердаевым В.Н. проведен мониторинг цен стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области с целью определения приблизительных минимальных и максимальных границ (диапазона цен) на указанную категорию земель в данном регионе.

1.1 В ходе проведенного мониторинга финансовым управляющим сделаны следующие выводы:

1. Максимальная стоимость (условно) земель сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области составляет 60 000 руб. 00 коп. за 1 ГА (земельный участок с/х назначения расположенный в Ташлинском районе Оренбургской области 247 ГА, К/Н 56:31:0409010:6, цена 60 000 руб. 00 коп. за 1 ГП);
2. Средняя стоимость (условно) земель сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области составляет 26 178 руб. 01 коп. за 1 ГА (земельный участок с/х назначения, в территориальной удаленности 120 км. от г. Оренбурга, пашня, цена 1 000 000 за 38,2 ГА ($1\,000\,000 / 38,2 = 26\,178,01$)).

Таким образом, средняя и максимальная цена на земельные участки с/х назначения по Оренбургской области варьируется в ценовом диапазоне от 26 178 руб. 01 коп. до 60 000 руб. 00 коп.

1.2 Финансовым управляющим при проведении оценки был проведен сравнительный анализ среднерыночной стоимости объектов аналогов (имеющих схожие характеристики) продаваемых в Акбулакском районе за последние 3 года:

1. Земельные участки, расположенные: Оренбургская область, Акбулакский район, Зайлечный сельсовет, п. Кызылбулак общей площадью 800 ГА, цена за 1 ГА 4 375 руб. 00 коп. , а общая стоимость 3 500 000 руб. 00 коп.
2. Земельный участок, площадью: 85,2 ГА, расположенный: в Оренбургская область, Акбулакский район, разъезд Жулдыз, стоимость определена в размере 850 000 руб. 00 коп., из расчета $850\,000 / 85,2 = 9\,976,52$ – цена за 1 ГА
3. Земельный участок, площадью: 38,2 ГА, расположенный: Оренбургская область, Акбулакский район. Особенности: Пашня. 15 км территориальная удаленность от трассы Соль-Илецк-Акбулак, з/у расположен напротив поселка. Стоимость объекта определена в размере 1 000 000 руб. 00 коп., из расчета $1\,000\,000 / 38,2 = 26\,178,01$ руб. 00 коп. (данный объект был использован в разделе 1.1 п. 2 при определении условной границы средней стоимости земель с/х назначения по

Оренбургской области.

4. Земельный участок площадью: 1712000,00 кв.м (1/8 доля в праве), расположенный: Оренбургская область, Акбулакский район, колхоз им. Кирова. Расположение в северной части кадастрового квартала 56:03:0606001.

Оценен финансовым управляющим самостоятельно в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) № А47-7758/2021. По оценке финансового управляющего, утвержденному по данному делу приблизительно составляет

Из основных особенностей финансовым управляющим Шалтановой С.Б. – Сердаевым В.Н. были выделены следующие моменты: **2 696,17 за 1 ГА**

- объект является абсолютным аналогом земельного участка принадлежащего супругу должника Шалтановой С.Б. – Шалтанову А, оба объекта территориально расположены в Акбулакском р-не колхозе им. Кирова;
- идентичная площадь.

Таким образом, стоимость аналогичных объектов в Акбулакском районе в 2023 году варьируется в следующем диапазоне:

1. 2 696,17 – минимальная цена за 1 ГА;
2. 4 375,00 - средняя цена за 1 ГА;
3. 9 976,52 – максимальная цена за 1 ГА в Акбулакском районе.

Из приведенного анализа финансовым управляющим был сделан вывод о том, что максимальная цена участков аналогов в Акбулакском районе составляет 9 976,52 за 1 ГА в то время, как максимальная цена на з/у с/х назначения по Оренбургской области за 1 ГА может достигать 60 000,00.

Важным обстоятельством при определении цены имущества является и то, что необоснованное завышение цены не только не приведет к его реализации, но и не обеспечит максимальное удовлетворение требований кредиторов, в то время, как расходная часть связанная с реализацией имущества будет выше, чем в случае установления объективной цены на имущества соответствующей рыночным условиям.

Таким образом, при определении цены имущества Сердаевым В.Н. исходил из следующих значений - 9 976,52 за 1 ГА (максимальная цена за 1 ГА в Акбулакском районе).

С учетом указанных обстоятельств и проведенных сравнений, и расчетов финансовым управляющим стоимость имущества определена в размере **218 485 руб. 78 коп.**

Приложение:

- копия запроса от 14.12.2022 г.;
- копия выписки ЕГРН № КУВИ-001/2022-229072224;
- копия выписки ЕГРН № КУВИ-001/2022-229082082;
- копия уточняющего запроса от 02.05.2023 г.;
- копии сведений, используемые при составлении настоящего отчета на 8 листах;
- копия выписки об основных характеристиках объекта недвижимости от 13.11.2023 г.

Финансовый управляющий
Шалтановой С.Б.

 / Сердаев В.Н