



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
КУЛБАЕВОЙ С.С.
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

Дата 29 мая 2025 года

Место составления: г. Оренбург

Общие сведения:

Ф.И.О. арбитражного управляющего: Сердаев Владимир Николаевич
Ф.И.О. должника: Кулбаева Салтанат Сисингалиевна
Дата рождения должника: 10.12.1977 г.
ИНН должника: 561104690458
СНИЛС должника: 041-164-406 08
Регистрация по месту жительства: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Луговая, д. 84/1, 30.

Сведения о процедуре:

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Оренбургской области
Номер дела	A47-14854/2024 Ларькин В.В.
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 08.10.2024 г. Резолютивная часть решения объявлена 08.10.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	08.10.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 18847 от 05.06.2019 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	№ 18847 от 05.06.2019 г. АО "Д2 Страхование"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ДОГОВОР № Arbitr-3980975400-12258 от 16.01.2025 г. ПОЛИС № Arbitr-3980975400-

	12258 от 16.01.2025 г., действителен с 09.02.2025 г. по 08.02.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	460001, г. Оренбург, а/я 1458

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.

Проведена оценка следующего имущества:

ОБЪЕКТ №1: Земельный участок, площадь 1200 +/- 12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, область, Оренбургская, р-н Оренбургский, п Пугачевский, с. Паника, ул. Эцельская, участок № 576

Кроме того, исходя из целей оценки необходимо учитывать различные ценообразующие факторы, которые оказывают существенное влияние на итоговую стоимость.

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.

АНАЛОГ 1	800 000,00
АНАЛОГ 2	800 000,00
АНАЛОГ 3	799 900,00
АНАЛОГ 4	650 000,00
Стоимость, определенная финансовым управляющим	700 000,00

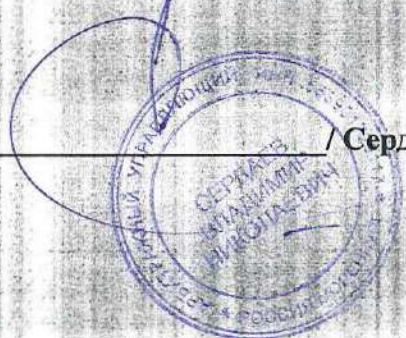
С учетом указанных обстоятельств и проведенных сравнений, и расчетов финансовым управляющим стоимость имущества определена в размере:

Земельный участок, с кадастровым номером: 56:21:2104001:442, площадь 1200 +/- 12 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, область, Оренбургская, р-н Оренбургский, п Пугачевский, с. Паника, ул. Эцельская, участок № 576	700 000,00
--	------------

Приложение:

- сведения о стоимости аналогов на 5 л.;
- выписки ЕГРН.

Финансовый управляющий
Кулбаевой С.С.

 / Сердаев В.Н

История объявлений Прогноз Котировки Для публикации

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

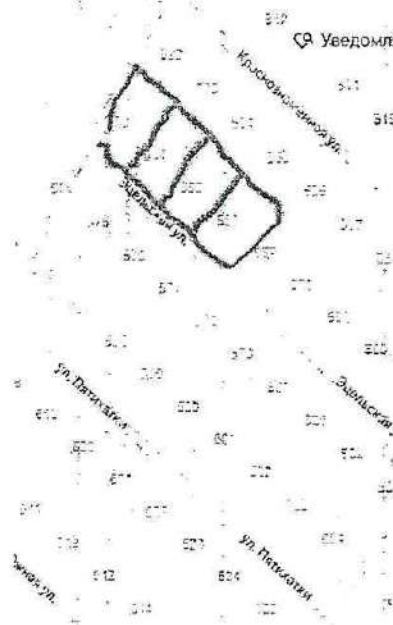
Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

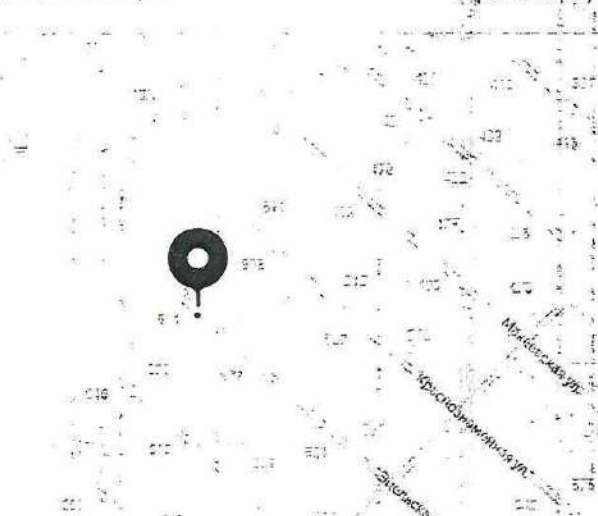
Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пугачёвский сельсовет, с. Паника, Эцельская ул.

Скрыть карту



© Яндекс Условия использования Яндекс

800 000 Р

66 667 Р за сотку

В ипотеку от 15 879 Р/мес.

Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщения

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торговец?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с июля 2014

Совклад: ~282 кг CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Рейтинг 12

Описание

Продам четыре земельных участка в с. Паника, площадь 12 соток каждого! Участки все рядом от углового 553, 554, 555, 556. Продаются все вместе это почти полгектара. Знающие используют их грамотно. Участки все ровные, правильной формы. Цена указана за один участок 12 сот. Село находится в 15 км от г. Оренбурга, до которого ехать по новой ровной дороге. В селе есть вся необходимая инфраструктура, регулярно ходит рейсовый автобус.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
800 000 Р	X	3 000 000 Р	X
Первый взнос		Срок ипотеки	
1 140 000 Р	X	30 лет	X

Одна заявка в несколько банков



VTB

От 5,96%

От 15 879 Р



Банк ДОМ.РФ

От 5,99%

От 15 930 Р



Абсолют Банк

От 6%

От 15 948 Р

[Перейти к анкете](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 7265598894 · 11 мая в 19:55 · 157 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХеКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Авито Оренбург Категория: Земельные участки



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

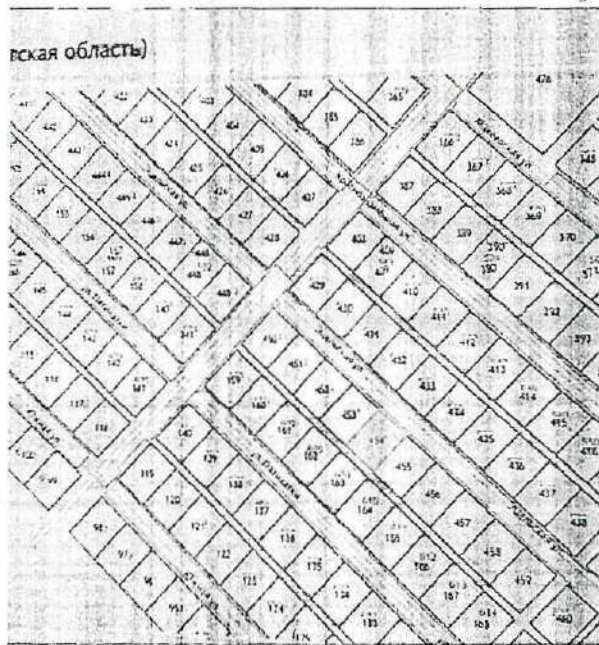
Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку



Об участке

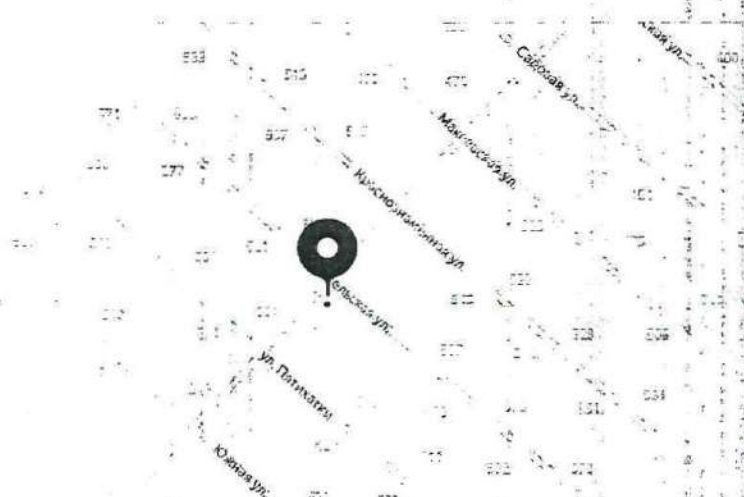
Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пугачёвский сельсовет, с. Паника, Эцельская ул.

Скрыть карту



© Яндекс Условия использования Яндекс

800 000 Р

66 667 Р за сотку

В ипотеку от 15 879 Р/мес.

Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Динара Самолет

Риелтор

На Авито с февраля 2018

Документы проверены

Эковклад: -1.08 тонн CO₂

5 объявлений пользователя

Подписать на продавца

Реклама 0

Сообщения 0

Описание

Продам земельный участок в с. Паника, площадь 12 соток. Участок ровный, правильной формы.

Село находится в 15 км от г. Оренбурга, до которого ехать по новой ровной дороге.

В селе есть вся необходимая инфраструктура, регулярно ходит рейсовый автобус с пригородного автовокзала.

Звоните, пишите за более подробной информацией. 📞

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

Стоимость дома

800 000 Р

×

3 000 000 Р

×

Первый взнос

Срок ипотеки

1 140 000 Р

×

30 лет

×

Одна заявка в несколько банков



VTB



Банк ДОМ.РФ



Абсолют Банк

От 5,96%

От 5,99%

От 6%

От 15 879 Р

От 15 930 Р

От 15 948 Р

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

[Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса](#)

№ 7255303103: 30 апреля в 12:44 - 238 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-екоммерс», 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

[Сообщения](#)

[Оренбург](#)
[Курган](#)
[Алтай](#)
[Волга](#)
[Кавказ](#)
[Дальний](#)

[3](#)
[39](#)
[8](#)

[Разместить объявление](#)

[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Оренбург район](#)

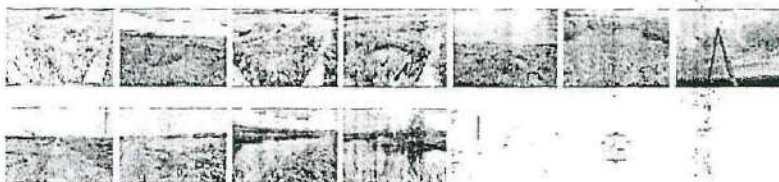
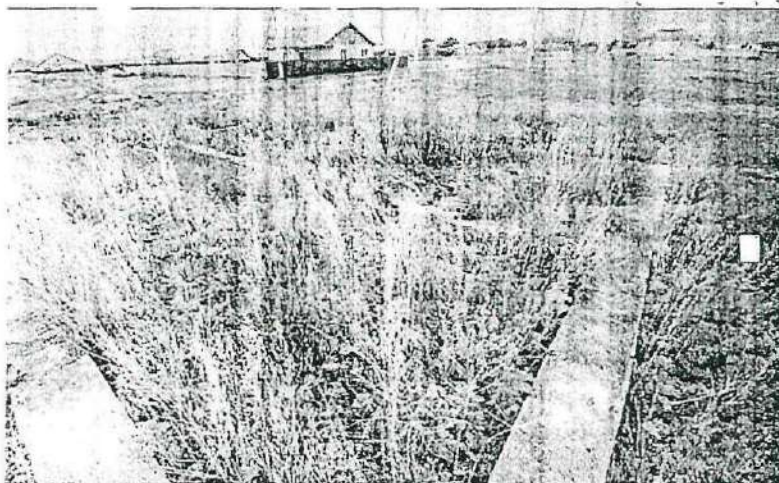
[Главная](#)
[Недвижимость](#)
[Земельные участки](#)
[Купить](#)
[Поселений \(ИЖС\)](#)

Участок 12 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



799 900 Р

66 658 Р за сотку

В ипотеку от 15 879 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
 в XXX XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
 Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

САМОЛЕТ ПЛЮС ОРЕНБУРГ
 Агентство

САМОЛЕТ
 ПЛЮС

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Агент Евгений

Об участке

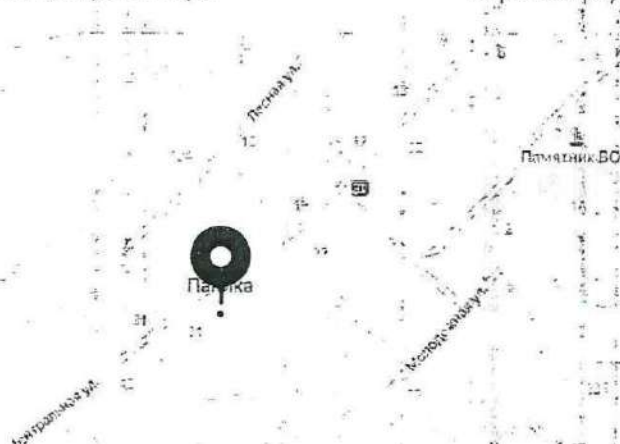
Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пугачёвский сельсовет, с. Паника, Центральная ул.

[Скрыть карту](#)



[Сообщения](#)

Описание

Арт. 10424246

Этот участок Вы можете купить в ипотеку со ставкой от 14,75% только через «САМОЛЕТ ПЛЮС»!

Предлагаем вашему вниманию уникальный земельный участок в живописном районе, который станет идеальным местом для строительства вашего дома мечты или дачи в п. Паника.

Этот участок площадью 12 соток правильной формы, расположен удобно и без проблем с транспортной доступностью, что гарантирует вам стройку дачи или дома комфортно.

На участке есть залитый фундамент 133,7 кв. м.

Удобный подъезд, остановка в 2х минутах ходьбы пешком и наличие всех коммуникаций на границе участка делают его идеальным для быстрого и комфортного освоения. Вы сможете легко реализовать свои архитектурные задумки.

Каждый день, проведенный здесь, наполнится свежим воздухом и улыбками ваших близких, а возможность насладиться природой, пешими прогулками и активным отдыхом (катание на велосипедах, снегоходах, коньках, лыжах...рыбалка) порадует не только вас, но и вашу семью. Не упустите шанс стать владельцем этого участка!

За участком в 100 метрах находится пруд, можно оборудовать место под рыбалку или купание.

ЛЕГКО КУПИТЬ:

- ипотека
- сертификат
- материнский капитал
- наличные
- без долгов и обременений

БОНУСЫ: Приобретая этот объект через компанию Самолет Плюс, Вы получаете сертификаты новосела от строительных и мебельных компаний на сумму от 300.000 рублей!

Звоните! Радые будем ответить на все ваши вопросы с 9:00 до 21:00.

Если номер агента занят, просим перезвонить еще раз.

Никакой комиссии при покупке!

Гарантия юридической чистоты, от компании работающей на рынке недвижимости с 2013 года!

Ипотека со скидкой на Авито

Сообщения 1

Стоимость земли

799 900 ₽

X

Стоимость дома

3 000 000 ₽

X

Первый взнос

1 139 970 ₽

X

Срок ипотеки

30 лет

X

Одна заявка в несколько банков



ВТБ



Банк ДОМ.РФ



Абсолют Банк

От 5,96%

От 15 879 ₽

От 5,99%

От 15 930 ₽

От 6%

От 15 947 ₽

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

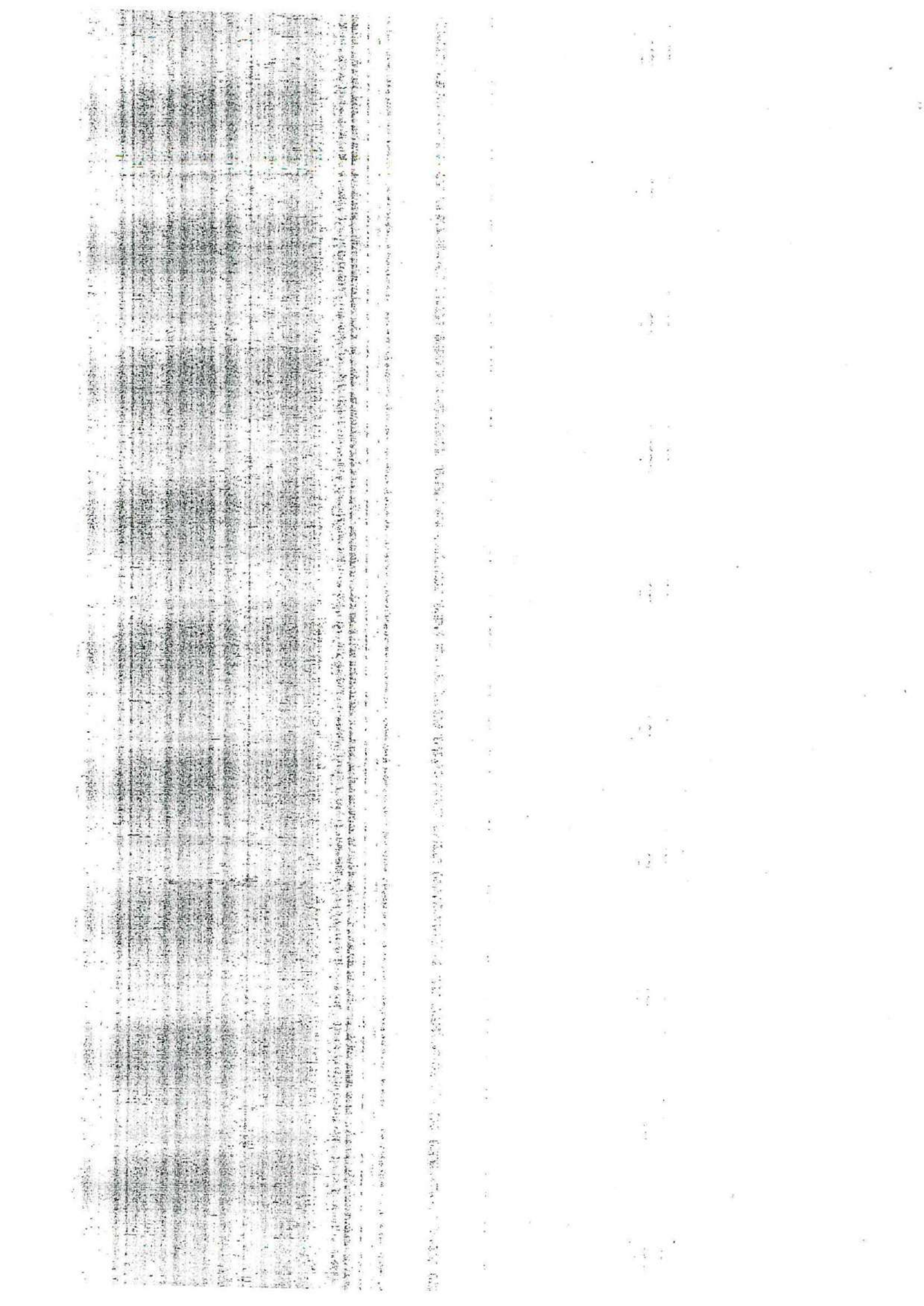
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 7397315749 · 14 мая в 19:58 · 81 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



[Почта](#) [Лента](#) [Копия](#) [В Авито](#) [Помощь](#) [Каталог](#) [Напоминания](#)**Avito**

Все категории

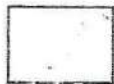
Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург район

[Главная](#) [Недвижимость](#) [Земельные участки](#) [Купить](#) [Поселений \(ИЖС\)](#)

Участок 24 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

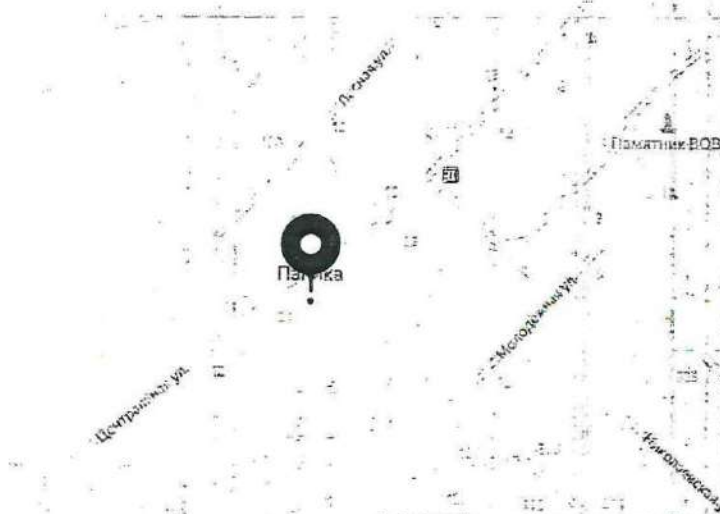
Об участке

Площадь: 24 сот.

Расстояние до центра города: 26 км

Расположение

Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Пугачёвский сельсовет, с. Паника, Центральная ул.

**650 000 Р**

27 083 Р за сотку

В ипотеку от 15 252 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Позвонить через Авито](#)[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)[Спросите у продавца](#)

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Ольга Ольга

Частное лицо

На Авито с ноября 2024

[6 объявлений пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

Реклама

[Скрыть карту](#)[Сообщения](#) 15

Описание

продам земельные участки ИЖС в с. Паника, рядом 2. по 12 соток Один для строительства индивидуального жилого дома, второй для строительства жилого дома. Газ рядом, свет ведут с нашей стороны, участки крайние соседи через пожарный проезд с трех других сторон поле, идеальное место для ведения фермерства. Покупали с торгов для себя под ведения ЛПХ, но семейные планы изменились. Обременений нет, два взрослых собственника. Продаем свои участки. Цена указана за один при покупке 2 участков ТОРГ. СРОЧНО. В связи с отъездом. Если вас заинтересовало наше предложение пишите свою цену мы обдумаем!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
650 000 Р	×	3 000 000 Р	×
Первый взнос		Срок ипотеки	
1 095 000 Р	×	30 лет	×

Одна заявка в несколько банков



VTB



Банк ДОМ.РФ



Абсолют Банк

От 5,96%

От 15 252 Р

От 5,99%

От 15 302 Р

От 6%

От 15 318 Р

[Перейти к анкете](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)[Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса](#)

№ 4454864297 - 18 мая в 14:29 - 33 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ-Коммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

[Сообщения](#)