

Дата: 21 апреля 2026 г.

Место составления: г. Чебоксары

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Оренбургской области
Номер дела	A47-19834/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	23.12.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	23.12.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0048 от 15.11.2018г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Страховой Дом «БСД»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №16213/700/25 от 26.05.2025, действителен с 17.06.2025 г. по 16.06.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	428000, г. Чебоксары, а/я 27

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Мигунова Мария Альфритовна
Дата рождения	08.04.1973
Место рождения	с. Рудное Тюльганский район Оренбургская обл.
ИНН	565000639180
СНИЛС	041-184-073 17
Место жительства	регистрация по месту жительства: 462009, Оренбургская область, Тюльганский р-н, с. Рудное, ул. Мира, д. 9

Статьей 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" 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, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 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.

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 настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества.

Имущество, подлежащее оценке: - 1/26 доли в земельном участке, земли сельскохозяйственного назначения; площадь 2097500 +/- 1551 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Тюльганский, Ивановский сельсовет, в восточной части кадастрового квартала 56:33:0, кадастровый (условный) номер: 56:33:0606008:7. Находится в долевой собственности, размер доли: 1/26

Земельный участок: 56:33:0606008:7

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	24.10.2012
Кадастровый номер	56:33:0606008:7
Кадастровый квартал	56:33:0606008
Адрес	Оренбургская обл., р-н Тюльганский, Ивановский сельсовет, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:33:0 Свернуть
Площадь уточненная	2 097 500 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	использование в сельском хозяйстве
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	18 541 900 руб.



Согласно п. 2 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном этим законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со ст. 16, 20, 21 или 22 этого закона.

Согласно ч. 2 ст. 3 данного закона кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Согласно п. 5 ч. 1 ст. 7 указанного закона полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Таким образом, кадастровая стоимость определяется по тем же параметрам, что и рыночная, и они сближены до полного совпадения.

На основании вышеизложенного, финансовый управляющий принял решение о проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, используя кадастровую стоимость земельных участков с кадастровыми номерами: 56:33:0606008:7.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 11.06.2021) "О государственной кадастровой оценке"

п. 1 Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

п.3 При определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

п.4 По результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением в порядке, установленном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, проводится обязательный контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости с использованием в том числе сведений о сделках с объектами недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В основе кадастровой оценки земельных участков лежит принцип их классификации по целевому назначению и виду функционального использования.

Все земельные участки в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством разделены на 17 видов разрешенного использования.

В составе населенного пункта все земли делятся на административно-территориальные единицы, а в составе таких единиц выделяются соответствующие кадастровые кварталы в зависимости от размеров и специфики соответствующей территориальной единицы.

Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости 1 квадратного метра.

Данный показатель определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования. То есть, применительно к землям населенных пунктов, удельная кадастровая стоимость определяется для 17 допустимых видов разрешенного использования применительно к каждому кадастровому кварталу.

Кадастровая стоимость конкретного земельного участка устанавливается путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденной для данного вида разрешенного использования земельных участков применительно к кадастровому кварталу, в котором расположен участок, на его площадь.

При этом, если земельному участку установлено несколько видов разрешенного использования, то для определения его кадастровой стоимости выбирается тот удельный показатель, значение которого больше.

Таким образом, основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются:

- его вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;
- размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается актами органов государственной власти, местного самоуправления (распоряжения о предоставлении земель; договоры аренды и купли-продажи, акты выбора земельного участка и др.).

Вместе с тем, отнесение земельного участка указанными актами к конкретному виду разрешенного использования подчинено следующим правилам:

1. Разрешенное использование земельного участка должно соответствовать функциональному назначению возведенного в установленном порядке объекта недвижимости на данном земельном участке.

2. В свою очередь, функциональное назначение объекта определяется записью в документах технической инвентаризации и должно соответствовать назначению, которое указывалось при вводе объекта в эксплуатацию.

Кадастровая стоимость земельного участка, площадью 2 097 500 +/- 1551 кв.м. с кадастровым номером: 56:33:0606008:7, определена в размере 18 541 900,00 рублей.

Размер 1/26 доли, в земельном участке, причитающейся должнику составит: 18 541 900,00 / 26 ≈ 713 000,00 (Семьсот тринадцать тысяч) рублей 00 копеек.

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 21 апреля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	1/26 доля в земельном участке , земли сельскохозяйственного назначения; площадь 2097500 +/- 1551 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Тюльганский, Ивановский сельсовет, в восточной части кадастрового квартала 56:33:0, кадастровый (условный) номер: 56:33:0606008:7 Находится в долевой собственности, размер доли: 1/26 Имеется обременение: Аренда, гос. регистрация под № 56-56-16/002/2013-495, срок действия с 10.03.2013 на 15 лет.	713 000,00
Итого:		713 000,00

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приложения:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2026-994433 от 14.01.2026г.

Финансовый управляющий
Мигуновой Марии Альфритовны

Е.В. Берг

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Чувашской Республике - Чувашии
полное наименование органа регистрации прав

14.01.2026г.

№ КУВИ-001/2026-994433

На основании запроса от 12.01.2026 поступившего на рассмотрение 12.01.2026 сообщаем что правообладателю Мигунова Мария Альфритовна:

_____, в период с 17.11.2022 по 29.12.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:33:0606008:7
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	использование в сельском хозяйстве
		Местоположение:	Оренбургская обл., р-н Тюльганский, Ивановский сельсовет, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:33:0
		Площадь:	2097500 +/- 1551
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/26
		дата государственной регистрации:	21.01.2013
		номер государственной регистрации:	56-56-28/002/2013-014
		основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания участников общей долевой собственности на земельный массив Ивановского сельсовета Тюльганского района Оренбургской области, № 1, выдан 01.07.2012 Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 56/12-242165, выдан 24.10.2012, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Оренбургской области Соглашение об определении долей, выдан 15.11.2012 Свидетельство (право собственности на землю) на право собственности на землю на право собственности на землю, серия: РФ-Х ОРБ-33-06, № 993974, выдан 26.03.1996, Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Тюльганского района Оренбургской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 0091A AF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

	1.3.1	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	56-56-16/002/2013-495
2	Получатель выписки		Берг Евгения Владимировна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			