

**РЕШЕНИЕ ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО  
ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА ИП ВИНОКУРОВОЙ О.А.**

«08» августа 2023 года

г. Саратов

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве | Арбитражный суд Саратовской области |
| Номер дела   | А57-497/2019                        |
| Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства                        | 16.10.2019                          |
| Дата назначения финансового управляющего   | 17.07.2020                          |

**Сведения о финансовом управляющем**

|  |   |
|--|---|
| Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий   | САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» 443072, г. Самара, Московское шоссе, 18 км |
| Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих   | Пер. №012 от 28.02.2003 года  |
| Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего   | СК «АСКОР»  |
| Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия  | №АУ 08040/2023/7/10 от 26.07.2023 г. сроком до 28.07.2024 г.                            |
| Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков | -   |
| Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия  | -   |
| Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему  | 410029, г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти 54/60, офис 201                                |

**Сведения о должнике**

|  |   |
|--|---|
| Ф.И.О. Гражданина                                  | Винокурова Оксана Алексеевна                          |
| Дата рождения                                      | 31.08.1979 г.   |
| Место рождения                                     | г. Саратов  |
| Место жительства согласно документам о регистрации | 410018, г. Саратов, ул. Усть-Курдюмская, д. 4, кв. 40 |
| ИНН (при наличии)                                  | 645002487038  |
| СНИЛС  | 077-209-456 80  |

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, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

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». В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В ходе процедуры реализации имущества ИП Винокуровой О.А. за счет личных средств финансового управляющего была проведена оценка имущества должника. Квалифицированным оценщиком методом сравнительного подхода была определена рыночная стоимость принадлежащего должнику земельного участка с кадастровым номером 64:38:082301:445, площадью 484 кв. м, расположенного по адресу: Саратовская область, Энгельский р-н, СНТ «Трубник», уч. 2326. Согласно Отчету об оценке №ОС105 от 20.10.2022 г. рыночная стоимость указанного земельного участка определена в размере 410 000 руб. Согласно отчету об оценке, стоимость квадратного метра аналогичных земельных участков, выявленных оценщиком, оставила от 775 руб. за кв.м. до 1100 руб. за кв.м. (стр. 24 Отчета об оценке).

Поскольку с момента оценки земельного участка оценщиком прошло более 9 месяцев, финансовым управляющим принято решение о проведении анализа цен на рынке недвижимости для определения актуальности выводов в Отчете об оценке на настоящее время.

### **I. Данные об объекте оценки:**

1. Вид объекта: Земельный участок
2. Кадастровый (условный) номер объекта: 64:38:082301:445
3. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
4. Виды разрешенного использования объекта: Для ведения садоводства и огородничества
5. Площадь: 484 кв. м.
6. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельский р-н, СНТ «Трубник», уч. 2326
7. Вид права, доля в праве: Собственность
8. Собственник: Винокурова Оксана Алексеевна
9. Дата государственной регистрации: 13.12.2022
10. Номер государственной регистрации: 64:38:082301:445-64/087/2022-6
11. Основание государственной регистрации: Определение Арбитражного суда Саратовской области от 15.07.2022 г. по делу №А57-497/2019.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника, путем проведения сравнительного анализа рыночных цен на аналогичное по характеристикам имущество, с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

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, в частности на avito.ru.

### **II. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа с объектами-аналогами для определения актуальности Отчета об оценке:**

#### **РАСЧЕТ:**

В соответствии с состоянием и инфраструктурой земельного участка, а также местонахождением объектов оценки, для которых аналог такого рода объектов обычно используется (местонахождение Саратовская область, Энгельский район), оценка стоимости может производиться путем сравнительного подхода, который 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.

Глазны > > Земельный участок > Купить > Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

### Участок 5,9 сот. (СНТ, ДНП)

450 000 ₺

76 278 ₺ за сотку или предложите свою цену

Добавить и изменить

Сохранить

Добавить ссылку



Позвонить по телефону  
8 800 300-30-30

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты?

Торг уместен?

Какой срок поставки?

Получившая  
Анонсы

Позвоните по телефону

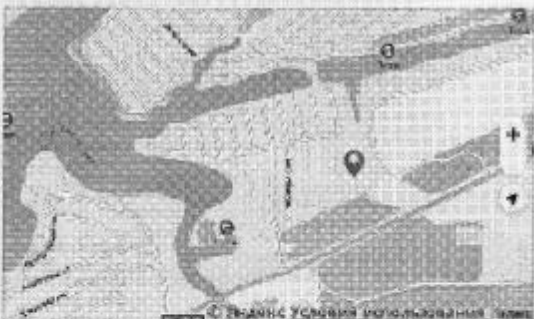
#### Об участке

Площадь: 5,9 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

#### Расположение

Сельскохозяйственная область, Звенигородский р-н, СНТ "Грибки", 990 [Скрыть карту](#)



#### Описание

Предлагается сельхоз. участок Звенигородского района, СНТ "Грибки", район кафе "Медведь". Участок в собственности. Рядом речка "Сироткина" и пруд. Полная подкормка и вода, электричество есть. На участке присутствуют яблоня, груша, слива, вишня, абрикосы для сада, нуавет, небольшая дачка для отдыха. Дом и регистрация не продаются, т.е. построен без фундамента. Торг.

№ 2867148677 - 12 июля в 19:27  
64 объявления (4 X 2 объявления)

Позвоните



Главная > Земельный участок > Купить > Саратовская область (СНТ, ДНП)

### Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

350 000 ₽

27 500 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Создать

Добавить заметку



Показать телефон  
в 017 200-00-00

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Заинтересован?

- Еще варианты?
- Тар. участок?
- Когда можно посмотреть?

Одесский район "Участок для людей" Саратовская область  
 На Avito с марта 2017 г.  
 11 объявлений

Подпишитесь на продавца

#### Об участке

Площадь: 4 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

#### Расположение

Саратовская область, Саратовский р-н, Красноварский муниципальный район, СНТ Трубын-3, 30

Скрыть карту



#### Описание

Возле мелиорного прудоводства к лесу уютный ровный земельный участок с плодородным дерновым слоем.

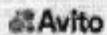
Участок уютный. Рядом хорошие маршруты к автобусам. Там же лесники. Подземный путь - скважина.

На участке есть колодец для полива.

Сам участок ровный, плодородный, на нем можно разбить сад и тут же для рыбалки.

Остаток территории - лесной. Благоустроенность по проекту.

Арт. 4932108



Все категории

Где-то по объявлению

Найти

Скачать приложение

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

### Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

### 370 000 ₺

92 900 ₺ за сотку  
или предложите свою цену

Добавить и изменить

Сохранить

Добавить заметку



Позвонить телефону  
8 907 3000-300-300

Написать сообщение  
Открыто в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты?

Тогда укажите?

Когда можно посмотреть?



Пользователи

Частное лицо

Занимается 40 объявлениями

Последнее объявление: 22 кг. ССЗ

Позвонить на продажу

#### Об участке

Площадь: 4 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

#### Расположение

Саратовская область, Энгельсовский р-н, пос. Дзержинский  
Ударник

Скрыть карту



#### Описание

Продать участок 4 сот. СНТ «Ситимест-2». По периметру (с 3 сторон) забор из металлопрофиля и сетки. На участке гидроаккумулятор

№: 3052285708 - аренда в 10-30  
1000 просят (в 41 случае)

Позвонить



то: Все объявления

Поиск по объявлениям

Найти

Саратов, район

### Участок 6,3 сот. (СНТ, ДНП)

## 600 000 ₪

95 230 м на плане  
или приблизительная цена

[Добавить изображение](#) [Сообщить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)  
в 982, 000, 000, 000

[Написать сообщение](#)  
Отправит за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть ли варианты?](#)

[Какое качество?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Рейтинг 20 объявлений  
Занимается продажей  
Земельных участков, 9 кв. м. 000

[Позвоните на телефон](#)

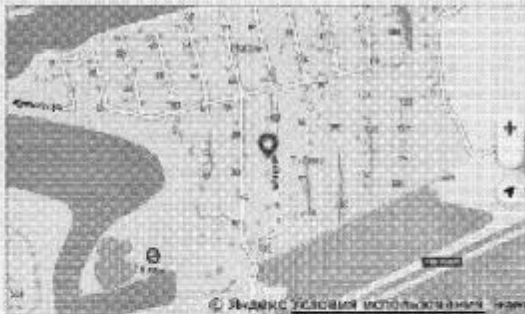
#### Об участке

Площадь: 6,3 сот.  
Расстояние до центра города: 15 км

#### Расположение

Саратовская область, Энгельсовский р-н, Красноводское муниципальное образование, СНТ Платина, 99

[Скрыть карту](#)



#### Описание

Участок правильной прямоугольной формы находится на возвышенности, восточной границей на окраине. На территории участка построены небольшие дачные, где заведены за участком, имеются все удобства, установлены септики, имеется насос, установлен новый забор. На участке растут абрикос, груша, яблоня, черешня, три яблони забор. В шаговой доступности 3 школы, через дорогу охот, конюшни.

№: 327000004 - 21 июля в 11:37  
204 просмотра (+ 70 человек)

[Пожалуйста](#)



Avito

100 000 объявлений

Платеж по объявлению

Найти

Саратов, район

Главная > Земельный участок > Купить > Саратовская область (СНТ, ДНП)

### Участок 4,6 сот. (СНТ, ДНП)

### 500 000 Р

100 000 Р за сотку  
или предложение своей цене

Добавить и изменить 22 Столбик Добавить описание



Позвонить по телефону  
8 987 1000-100-100

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть продажа?

Тогда участок?

Какая цена за сотку?

Пользователь  
Частный продавец  
Средствозачисление методом «Яндекс.Деньги» из ССБ

Позвонить по телефону

#### Об участке

Площадь: 4,6 сот.  
Расстояние до центра города: 11 км

#### Расположение

Саратовская область, Энгельсовский р-н, Красноварское муниципальное образование, СНТ Тополя, 88 Ссылка на карту



#### Описание

Объекты, на участке: баня, строительный материал, туалет, сарай, вода для полива, забора, электричество, плодовые деревья

№ 3322100298 - 2 августа в 14:54 - 240 просмотров (13 обновл.) Продать объект

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

## Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

**550 000 ₺**

190 000 ₺ за сотку  
или предложить свою цену

Добавить изображение Сравнить Добавить описание



Показать телефон  
в окне 300x300px

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Есть проект?
- Тер участок?
- Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Честный продавец

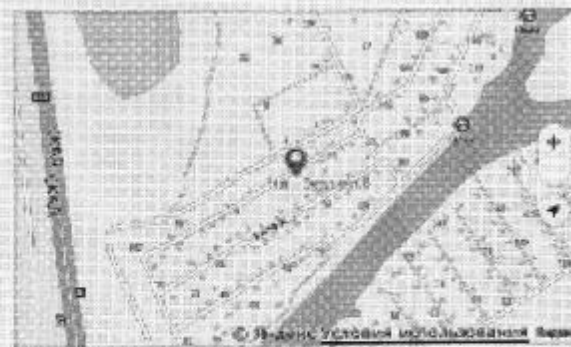
Посмотреть на карте

### Об участке

Площадь: 5 сот.  
Расстояние до центра города: 13 км

### Расположение

Саратовская область, Энгельсовский р-н, Красноармейская  
муниципальная образование, СНТ Энтузиаст, 5, 140 [Скрыть карту](#)



### Описание

Продается участок 5 сот. в собственности. Энтузиаст 5, рядом река Гусевка.  
Третья линия.

№ 1030410831 - 3 августа в 20:18  
63 просмотров (+10 оценок) [Посмотреть](#)

Подобрано аналогов: 6  
Ценовой диапазон: от 775 руб. за кв.м. до 1100 руб. за кв.м.



Согласно перечисленным характеристикам расчет стоимости земельного участка для определения актуальности Отчета об оценке будет проводиться сравнительным подходом к оценке недвижимости:

Стоимость квадратного метра аналогичных земельных участков, выявленных оценщиком, оставила от 775 руб. за кв.м. до 1100 руб. за кв.м.

Стоимость квадратного метра аналогичных земельных участков, выявленных оценщиком, оставила от 762 руб. за кв.м. до 1100 руб. за кв.м.

### III. Заключение:

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имущества должника, финансовым управляющим установлено, что средняя цена на квадратный метр аналогичных земельных участков в настоящее время составляет от 762 руб. за кв.м. до 1100 руб. за кв.м., что полностью соответствует данным, указанным в Отчете об оценке №ОС105 от 20.10.2022 г.

На основании полученных данных финансовым управляющим сделан вывод об актуальности Отчета об оценке №ОС105 от 20.10.2022 г. и на основании данного Отчета об оценке определена следующая начальная продажная стоимость имущества должника по состоянию на 08 августа 2023 г.:

| № п/п        | Наименование, характеристика объекта   | Рыночная стоимость          |
|--------------|--|-----------------------------|
| 1            | Земельный участок с кадастровым номером 64:38:082301:445, площадью 484 кв. м, расположенного по адресу: Саратовская область, Энгельсский р-н, СНТ «Трубник», уч. 232б. | 410 000 руб. 00 коп.        |
| <b>Итого</b> |  | <b>410 000 руб. 00 коп.</b> |

Приложение:

Отчет об оценке №ОС105 от 20.10.2022 г.

Финансовый управляющий  
ИП Винокуровой О.А.



А.И. Ракитин