

Дата: 25 октября 2025 г.

Место составления: г.Москва

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Бурятия
Номер дела	А10-3822/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 04.08.2025 г. Резолютивная часть решения объявлена 25.07.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	25.07.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих саморегулируемая организация "Центральное агентство арбитражных управляющих"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	0036 от 05.12.2011
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	Общество с ограниченной ответственностью «Страховой Дом "БСД"»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№16356/700/25 от 06.05.2025, действителен с 14.05.2025 г. по 13.05.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	108821, Москва, а/я 1040

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Тагарова Цымжидма Цыцыковна (ранее присвоенная фамилия - Ринчино)
Дата рождения	01.07.1972
Место рождения	с. Догой Могоутуйского района Читинской области
ИНН	031800817882
СНИЛС	054-704-060 37
Место жительства	регистрация по месту жительства: 670014, Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Грибная, д 22

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.

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. 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.

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.

В муниципальный район входят 15 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 14 сельских поселений.

По территории Могойтуйского района проходит железнодорожная ветка Карымское- Забайкальск. С завершением строительства и электрификации Южного хода открываются новые перспективы развития экономики района, прежде всего, создание промышленной зоны и таможенного терминала в п. Могойтуй.

ЗАБАЙКАЛКРАЙСТАТ



Годовая информация

ТЕРРИТОРИЯ И АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

Территория и административно-территориальное деление
Забайкальского края на 1 января 2025 года

	Площадь территории*, км²	Административно-территориальное деление			
		районы	города	поселки городского типа	сельские населенные пункты
Забайкальский край	431891.6	31	10	37	823
город Чита	534.0	-	1	-	-
пгт. Горный	6.3	-	-	1	-
районы:					
Алшинский	7434.8	1	-	-	15
Александрово-Заводский	7132.3	1	-	-	27
Балейский	4910.9	1	1	-	31
Борзинский	8848.4	1	1	1	24
Газимуро-Заводский	14394.0	1	-	-	30
Забайкальский	5253.7	1	-	1	10
Каларский	56691.9	1	-	1	8
Калганский	3232.6	1	-	-	16
Карымский	8005.4	1	-	3	25
Краснокаменский	5327.6	1	1	-	13
Красночиновский	28295.5	1	-	-	47
Кыринский	16048.3	1	-	-	21
Могойтуйский	25322.8	1	1	5	22
Нерчинский	5435.3	1	1	1	34
Нерчинско-Заводский	9032.0	1	-	-	24
Оловянинский	6086.8	1	-	4	36
Ононский	5994.2	1	-	-	23
Петровск-Забайкальский	9000.8	1	1	1	27
Приаргунский	5185.6	1	-	2	29
Средненский	15739.5	1	1	2	41
Тунгиро-Олекминский	42859.4	1	-	-	5
Тунгооченский	51448.8	1	-	1	16
Улетовский	16160.4	1	-	1	24
Хилокский	14831.7	1	1	1	26
Чернышевский	12940.7	1	-	4	37
Читинский	15707.5	1	-	2	58
Шелопугинский	4364.6	1	-	-	25
Шилкинский	6074.1	1	1	2	40
Агинский Бурятияй округ	19591.7	3	-	4	89
Агинский	6136.5	1	-	3	26
Дульдургинский	7185.7	1	-	-	25
Могойтуйский	6269.5	1	-	1	38

*По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю.

Описание объекта недвижимости произведено ниже по данным Геоинформационного портала https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=10.1660141099584&coordinate_x=12791831.033345124&coordinate_y=6692622.384416255&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true.



Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для производства сельскохозяйственной продукции
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 054 000 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	0,68 руб./кв. м

Согласно п. 10 ФСО-7 для определения стоимости недвижимости Специалист исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект недвижимости относится к сегменту рынка - земельные участки, поэтому в качестве анализа Специалист рассматривал данный сегмент рынка.

Рынок долей — это сегмент рынка недвижимости, где собственники распоряжаются долями в праве общей собственности на имущество. Доли могут появляться в разных ситуациях: при приватизации, наследовании, разделе имущества при разводе.

На рынке наиболее часто встречаются доли в квартирах, реже - в индивидуальных жилых строениях, паи в земельных участках сельскохозяйственного назначения, а также доли в объектах коммерческой недвижимости.

Формирование долей происходит в результате приватизации, наследования, раздела имущества и т.п.

Важной характеристикой доли является её размер, особенно для крупных или незначительно малых долей.

Значимыми отличиями доли, как объекта на рынке, является выделена доля в натуре или не выделена, т.е. возможно ли её самостоятельное независимое использование.

Невыделенные в натуре доли, в свою очередь, отличны тем, могут ли они быть выделены или такая возможность отсутствует.

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

■ объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

■ предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара.

■ предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

■ на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

■ информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

■ рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий.

Согласно данным портала «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>), в практике существуют два возможных варианта оценки стоимости доли – линейный и нелинейный.

Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта.

При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности.

Линейная оценка доли - более простая и объективная, но при этом игнорируются реальные обстоятельства рыночного ценообразования. Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует стандарту рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников.

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Для расчета рыночной стоимости доли используется формула:

$РС \text{ доли} = РС \text{ земельного участка} * Р \text{ доли} * К$, где

РС доли – рыночная стоимость доли;

РС земельного участка - рыночная стоимость земельного участка, в котором оценивается доля;



Р доли – размер доли;

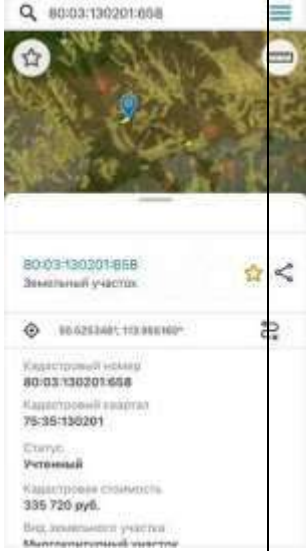
К – дисконт при продаже доли.



Долей для оценки на рынке обнаружено не было. Специалист счел целесообразным рассмотреть рынок земельных участков, с дальнейшим выделением доли в праве на земельный участок.

Данные об объектах, расположенных в Забайкальском крае, приведены в таблице ниже:

<p>Забайкальский край, Шилкинский район, Размахнино</p>	<p>https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8949_ga_snt_dnp_7629707277</p>	<p>Продается земельный участок, площадь 89,49 га .</p> <p>Месторасположение: Забайкальский край Шилкинский район, падь Пушкарево . Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства.</p> <p>Земля находится в очень тихом, экологически чистом месте, в окружении прекрасной степной природы и реки Ингоды.</p> <p>Земельный участок расположен непосредственно возле реки Ингоды, в 9 километров от деревни Размахнино. К участку подходит грунтовая дорога. На территории есть лес.</p> <p>Возможно использование земли для сельскохозяйственного производства</p>	<p>900</p> <p>894</p>	<p>000</p> <p>3 000</p>	<p>3,35</p>
<p>Забайкальский край, Олонский район, Кулусугай</p>	<p>https://chita.domclick.ru/card/sale_____lot_2064816285</p>	<p>Продаю земельный участок 52 га в местечке оз. Хангей.</p> <p>Торг.</p> <p>Возможна рассрочка на 6 мес.</p>	<p>000</p> <p>520</p>	<p>000</p> <p>420</p>	<p>0,81</p>

					
Забайкальский край, Забайкальский район	https://chita.domclick.ru/card/sale/lot/2057496117	<p>участок не далеко от пгт. Забайкальск, площадью 176 Га.</p> <p>Удобный транспортный узел. Мапп Забайкальский Федеральная трасса А-350, участок в 20 км. от станции Мацевская в сторону г. Краснокаменска</p> <p>Асфальтированная дорога до начала участка</p> <p>Линия электропередачи в радиусе 600 метров. До воды, бурение скважины от 30 -50 метров.</p> <p>ВРИ: Сельскохозяйственног о назначения</p>	1 760 000	4 990 000	2,84
					

<p>Забайкальский край, Дульдургинский район, с. Чиндалей, ул. Б.Ц. Цыренова</p>	<p>https://www.vito.ru/zabaykalskiy_kray_duldurga/zemelnye_uchastki/uchastok_436_ga_snt_dnp_7885272277</p>	<p>Участок 43,6 га у дороги! СРОЧНО! ! В Продаже участок в Дульдургинском районе! Характеристики: В собственности/ без обременений.</p> <p>Межевание проведено.</p> <p>Земля Сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Находится между селами Чиндалей и Токчин.</p> <p>Кадастровый номер 80:03:130201:658</p> 	<p>436 000</p>	<p>1 800 000</p>	<p>4,13</p>
<p>Забайкальский край, Нерчинский район, с/поселение Зареченское</p>	<p>https://www.vito.ru/nerchinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_84_ga_snt_dnp_7429505805</p>	<p>Продаётся земля сельскохозяйственного назначения площадью 84 гектара. Земля располагается в Нерчинском районе в трех километрах от города Нерчинска. По участку бежит круглый год ручей. Рядом асфальтированная дорога с выездом на федеральную трассу.</p>	<p>840 000</p>	<p>750 000</p>	<p>0,89</p>

<p>Забайкальский край, Могойтуйский район, с. Уронай</p>	<p>https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_mogoytuy/zemelnye_uchastki/uchastok_31_ga_snt_dnp_794934488</p>	 <p>31,0 Гектар земли между речкой Могойтуй и с. Уронай. Могойтуйский район, Забайкальский край. Собственник, не агентство и не посредник. Кадастровый номер: 80:02:030801:341. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для производства сельскохозяйственной продукции. Земля находится в очень тихом, экологически чистом месте, в окружении прекрасной степной природы и реки Могойтуй</p> 	<p>310 000</p> <p>250</p>	<p>0,81</p>
--	--	---	-------------------------------	-------------

Забайкальский край, Могойтуйский р-н, с. Усть-Нарин	https://www.avito.ru/zabaykalskiy_kray_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_868_ga_snt_dnp_2349223091	Продаются смежные земельные участки, категории сельхозназначения, общая площадь 868га кадастровые номера:80:02:080301:687 - 248 га,80:02:080301:672 - 403 га80:02:080301:691 - 217 га 	8 680 000	4 340 000	0,50
Диапазон стоимости, руб./кв.м.			0,50 - 4,13		

Расчеты выполнены в рамках Сравнительного подхода, метод сравнительного анализа продаж.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м. площади земельного участка.

Обоснование выбранных аналогов

При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади.

Расчетная стоимость объекта недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь земельного участка:

$$\text{Снедв.} = \text{Сср} \times \text{S} = 0,72 \text{ руб./кв.м.} \times 1\,550\,000 \text{ кв.м.} = 1\,116\,000 \text{ рублей}$$

Для расчета рыночной стоимости доли используется формула:

$$\text{РС доли} = \text{РС земельного участка} \times \text{Р доли} \times \text{К} = 1\,116\,000 \text{ рублей} \times 1/5 \times 0,91 = 203\,112 \text{ руб.}$$

на Долевою собственность земельного участка - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (публикование 11.10.2025 г.)

Корректировка долиной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полую-собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полую-собственностью.
К расчету приняты рыночные цены продаваемой пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и участка, качества коммунаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отнесенных к праву собственности (полной или общей).

Итого расчеты СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли и права на участок или их совместной продажей на совместно-всех-собственниках			1,00
3	Доли в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,85	0,95	0,91
4	Доли в праве на земельный участок **	0,85	0,85	0,78

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доле, не является минимально допустимым размером доли данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к земельному участку, дорожное общее пользование.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доле, является минимально допустимым размером доли данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к земельному участку, дорожное общее пользование, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле (выделены в натуре).

Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество (земельный участок) общей площадью 1 550 000 кв.м., кадастровый №80:02:000000:542, расположенное по адресу: Забайкальский край, Могойтуйский район, составит на 25.10.2025 года: 203 112 рублей (Двести три тысячи сто двенадцать рублей).

В результате проведения сравнительного анализа среднерыночной стоимости объектов, имеющих схожие характеристики с учетом корректировки на текущее состояние имуществ должника, финансовым управляющим определена следующая стоимость имущества должника по состоянию на 25 октября 2025 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость,руб.
1	Земельный участок, адрес (местонахождение): Россия, край Забайкальский, р-н Могойтуйский, кадастровый (условный) номер: 80:02:000000:542 Находится в долевою собственности, размер доли: 1/5	203 112,00
Итого:		203 112,00

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».

Финансовый управляющий
Тагаровой Цымжидмы Цыцыковны



В.В. Ростовцева