

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 18.11.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:13:020646:437
Дата присвоения кадастрового номера	31.03.2006
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, мкр территория МО Березовское сельское поселение
Площадь, кв.м	62000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения фермерского хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	265360.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

**Вид, номер и дата государственной
регистрации права**

Собственность

№ 16-16/015-16/060/003/2015-2253/2

от 11.11.2015

**Акт
об оценке имущества должника**

26.01.2026г.

Решением АС Самарской области от 27.03.2023 г. по делу № А55-19407/2021 введена процедура реализации имущества в отношении Романчука Николая Николаевича (01.12.1975 г.р., м.р.: г. Лениногорск, ИНН 164904407670, СНИЛС 052-472-430 38, адрес: Самарская обл., с. Новый Кувак, ул. Журавлева д.96) сроком на 6 месяцев. Финансовым управляющим утвержден Сакулин Артем Сергеевич (ИНН 540303720511, СНИЛС 112-156-254 05), адрес для корреспонденции: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 9, а/я 105, для Сакулина А.С.), член Союза СРО "ГАУ" (ОГРН 1021603626098, ИНН 1660062005, адрес: 420034, Респ Татарстан, г Казань, ул. Соловецких Юнг, д. 7, оф. 1004)..

Исполняя свои обязательства, возложенные вышеуказанным АС Самарской области и Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127 «О несостоятельности (банкротстве)», финансовый управляющий выявил нижеуказанное имущество.

1) Земельный участок

Кадастровый номер: 16:13:020646:437

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, мкр территория МО Березовское сельское поселение

Площадь: 62000

Вид права, доля в праве: Собственность

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Для ведения фермерского хозяйства

Кадастровая стоимость (руб): 265360.00

Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)

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.

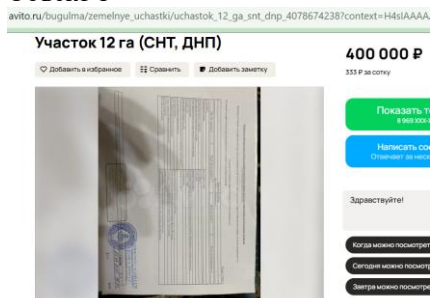
Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

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.

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.

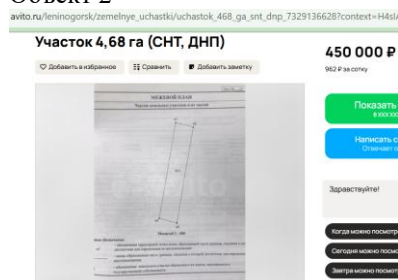
Оценка земельного участка

Объект 1



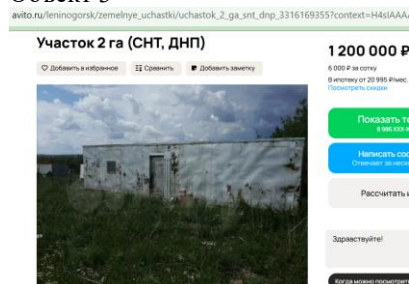
https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_4078674238?context=H4sIAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJZTENkZUFONGF1VXlpcGQzIjt91BK1_D8AAAA

Объект 2



https://www.avito.ru/leninogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_468_ga_snt_dnp_7329136628?context=H4sIAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJQWnFoVzBQY0doVIJMTVh3Ijt9KkmoKT8AAAA

Объект 3



https://www.avito.ru/leninogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3316169355?context=H4sIAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJZTENkZUFONGF1VXlpcGQzIjt91BK1_D8AAAA

Расчет среднерыночной стоимости:

$$400\ 000/1200 = 333,33$$

$$450\ 000/468 = 961,53$$

$$1\ 200\ 000/200 = 6\ 000$$

$$(333,33 + 961,53 + 6\ 000)/3 = 2\ 431,62 \text{ – среднерыночная стоимость одной сотки.}$$

$$2\ 431,62 * 620 = 1\ 507\ 604,40 \text{ – среднерыночная стоимость земельного участка.}$$

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 26.01.2026г.:

№ п/п	Наименование имущества	Итоговая стоимость
1.	Земельный участок Кадастровый номер: 16:13:020646:437 Адрес (местоположение): Республика Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, мкр территория МО Березовское сельское поселение Площадь: 62000 Вид права, доля в праве: Собственность Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Вид разрешенного использования: Для ведения фермерского хозяйства Кадастровая стоимость (руб): 265360.00 Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)	1 507 604,40 р.
	ИТОГО:	1 507 604,40 р.



Финансовый управляющий
Сагулин Артем Сергеевич

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 16:13:020646:437



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	31.03.2006
Кадастровый номер	16:13:020646:437
Кадастровый квартал	16:13:020646
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	62 000 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения фермерского хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	265 360 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	4,28 руб./кв. м

