

**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 (доля 1/5)

Кадастровый номер: 16:24:240301:2907

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 240301, 2907

Площадь: 600

Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность 1/5

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код 2.1)

Кадастровая стоимость (руб): 711608.34

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.

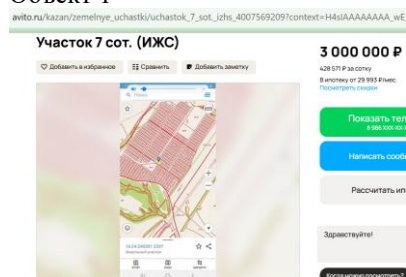
Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами которые были проданы или предложены в продажу.

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.

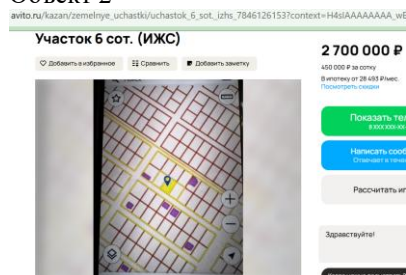
Оценка земельного участка

Объект 1



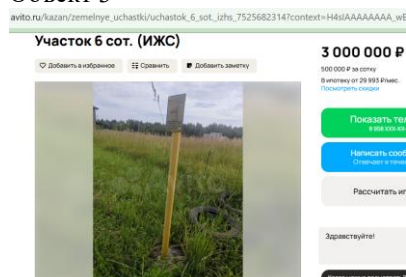
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_4007569209?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj A7 cz ox Oi J4 Ij tz Oj E2 Oi I4 a0 JU c1 Ax MT IH b0 cz R DEx Ij t9 V2 KY 1 T8 AAAA

Объект 2



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7846126153?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj A7 cz ox Oi J4 Ij tz Oj E2 Oi JGR k9 LV G83 Rn I0 cG 9S Zk ZJ Ij t9 SS 0 l w D8 AAAA

Объект 3



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7525682314?context=H4sIAAAAAA AAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiOj A7 cz ox Oi J4 Ij tz Oj E2 Oi JGR k9 LV G83 Rn I0 cG 9S Zk ZJ Ij t9 SS 0 l w D8 AAAA

Расчет среднерыночной стоимости:

$$3\,000\,000/7 = 428\,571,42$$

$$2\,700\,000/6 = 450\,000$$

$$3\,000\,000/6 = 500\,000$$

$(428\,571,42 + 450\,000 + 500\,000)/3 = 459\,523,80$ – среднерыночная стоимость одной сотки.

$459\,523,80 \cdot 6 = 2\,757\,142,80$ – среднерыночная стоимость земельного участка.

Следовательно, стоимость 1/5 доли, принадлежащей должнику, составляет 551 428,56 руб.

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 (доля 1/5) Кадастровый номер: 16:24:240301:2907 Адрес (местоположение): Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 240301, 2907 Площадь: 600 Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность 1/5 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код 2.1) Кадастровая стоимость (руб): 711608.34 Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)	551 428,56 р.
	ИТОГО:	551 428,56 р.



Финансовый управляющий
Сакулин Артем Сергеевич