

**Акт
об оценке имущества должника**

21.01.2026г.

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 "ГАН" (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) Квартира (доля ½)

Кадастровый номер: 16:51:011301:1147

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, р-н Лениногорский, г Лениногорск, ул Уральская, д 7, кв 2
Площадь: 109.1

Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность ½

Наименование: 3-комнатная квартира в индивидуальном 2-х квартирном жилом доме

Назначение: Жилое

Вид объекта недвижимости: Помещение

Этаж: 1

Кадастровая стоимость (руб): 2350853.76

Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)

2) Земельный участок (доля ½)

Кадастровый номер: 16:51:011301:217

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, Лениногорский муниципальный район, МО "г Лениногорск", г Лениногорск, пер. Уральский, 7/2

Площадь, кв.м: 695

Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность ½

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства

Кадастровая стоимость (руб): 441717.47

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.

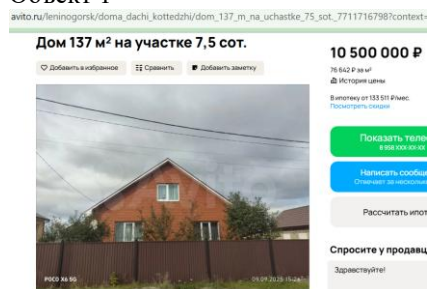
В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются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

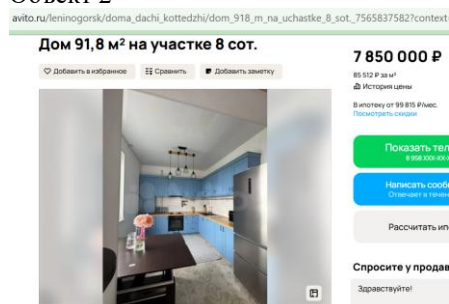
При проведении оценки путем сравнительного анализа рыночных цен финансовый управляющий использовал данные о стоимости объектов-аналогов из объявлений, размещенных в открытых источниках в сети Интернет на специальных ресурсах по размещению объявлений о продаже.

Объект 1



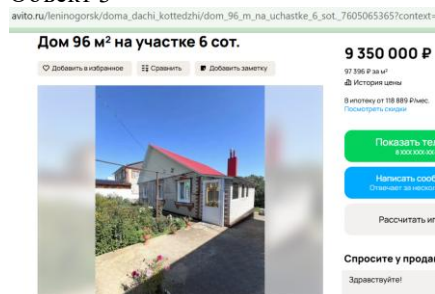
https://www.avito.ru/leninogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_137_m_na_uchastke_75_sot_7711716798?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJleWZlZ2lGNzhlSFZaN2lVJt9-nZWkj8AAAA

Объект 2



https://www.avito.ru/leninogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_918_m_na_uchastke_8_sot_7565837582?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJleWZlZ2lGNzhlSFZaN2lVJt9-nZWkj8AAAA

Объект 3



https://www.avito.ru/leninogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_96_m_na_uchastke_6_sot_7605065365?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJleWZlZ2lGNzhlSFZaN2lVJt9-nZWkj8AAAA

Расчет среднерыночной стоимости:

$$10\,500\,000/137 = 76\,642,33$$

$$7\,850\,000/91,8 = 85\,511,98$$

$$9\,350\,000/96 = 97\,395,83$$

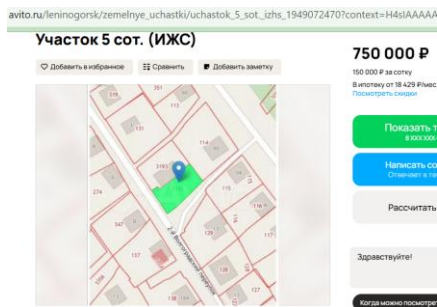
$$(76\,642,33 + 85\,511,98 + 97\,395,83)/3 = 86\,516,71 \text{ – среднерыночная стоимость одного кв.м.}$$

$$86\,516,71 \cdot 109,1 = 9\,438\,973,06 \text{ – среднерыночная стоимость квартиры.}$$

Следовательно, стоимость $\frac{1}{2}$ доли, принадлежащей должнику, составляет 4 719 486,53 руб.

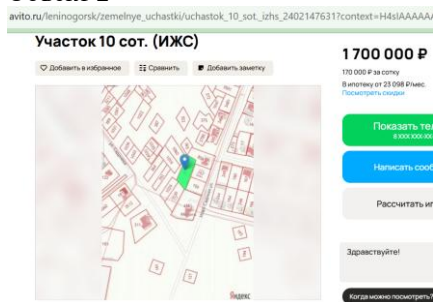
Оценка земельного участка

Объект 1



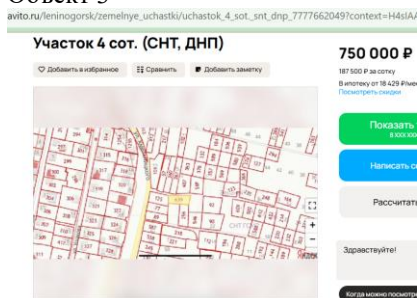
https://www.avito.ru/leninogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_1949072470?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUZDk1ZWd0cXJuZVA5ZjBxIjt9eTTmOz8AAAAA

Объект 2



https://www.avito.ru/leninogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2402147631?context=H4sIAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5OWtVQ21sOFo5a050TnVOIjt9BVN0rD8AAAAA

Объект 3



https://www.avito.ru/leninogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_snt_dnp_7777662049?context=H4sIAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5OWtVQ21sOFo5a050TnVOIjt9BVN0rD8AAAAA

Расчет среднерыночной стоимости:

$$750\,000/5 = 150\,000$$

$$1\,700\,000/10 = 170\,000$$

$$750\,000/4 = 187\,500$$

$(150\,000 + 170\,000 + 187\,500)/3 = 169\,166,66$ – среднерыночная стоимость одной сотки.

$169\,166,66 \cdot 6,95 = 1\,175\,708,28$ – среднерыночная стоимость земельного участка.

Следовательно, стоимость $\frac{1}{2}$ доли, принадлежащей должнику, составляет 587 854,14 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 21.01.2026г.:

№ п/п	Наименование имущества	Итоговая стоимость
1.	Квартира (доля $\frac{1}{2}$) Кадастровый номер: 16:51:011301:1147 Адрес (местоположение): Республика Татарстан, р-н Лениногорский, г Лениногорск, ул Уральская, д 7, кв 2 Площадь: 109.1 Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность $\frac{1}{2}$ Наименование: 3-комнатная квартира в индивидуальном 2-х квартирном жилом доме	4 719 486,53 р.

	Назначение: Жилое Вид объекта недвижимости: Помещение Этаж: 1 Кадастровая стоимость (руб): 2350853.76 Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)	
2.	Земельный участок (доля 1/2) Кадастровый номер: 16:51:011301:217 Адрес (местоположение): Республика Татарстан, Лениногорский муниципальный район, МО "г Лениногорск", г Лениногорск, пер. Уральский, 7/2 Площадь, кв.м: 695 Вид права, доля в праве: Общая долевая собственность 1/2 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства Кадастровая стоимость (руб): 441717.47 Собственник - Романчук Николай Николаевич (должник)	587 854,14 р.
	ИТОГО:	5 307 340,67 р.



Финансовый управляющий
Сакулин Артём Сергеевич