

Финансовый управляющий Карнакова Андрея Ивановича Фетисова Анастасия Юрьевна

454003, Челябинская область, Челябинск, а/я 13859, тел.: 8-982-365-75-30, эл. почта: au.fetisova@yandex.ru

Дата: 11 февраля 2026 г.

Место составления: Челябинск

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Республики Бурятия
Номер дела	А10-1847/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	08.07.2025 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	08.07.2025 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих Арсенал
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	010 от 19.02.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Британский Страховой Дом"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №19914/700/25, действителен с 28.12.2025 г. по 27.12.2026 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	454003, Челябинская область, Челябинск, а/я 13859

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Карнаков Андрей Иванович
Дата рождения	04.09.1968
Место рождения	с. Михайловка Закаменского района Бурятской АССР
ИНН	030755166627
СНИЛС	117-224-896 51
Место жительства	регистрация по месту жительства: 671941, Республика Бурятия, село Михайловка, ул Клубная, д 41

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.

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 11 февраля 2026 г.:

№ п/п	Наименование, характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадь 1583 +/- 13.93 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Респ Бурятия, р-н Закаменский, с Михайловка, ул Клубная, дом 39, кадастровый (условный) номер: 03:07:100119:2, вид собственности: индивидуальная.	448 000
Итого:		448 000,00

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».

Приложения:

1. Фотоматериалы объекта оценки.
2. Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

Финансовый управляющий
Карнакова Андрея Ивановича



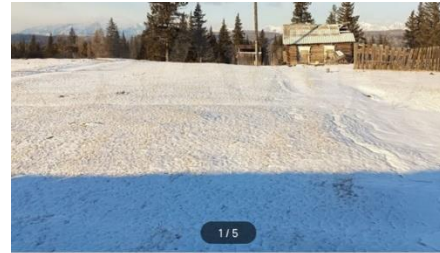


А.Ю. Фетисова

Фотоматериалы объекта оценки.



Сведения о предложениях по продаже объектов-аналогов, размещенных в сети Интернет.

 <p>350 000 ₽ 29 167 ₽ за сотку Участок 12 сот. (ИЖС)</p> <p>Позвонить Написать</p> <p>Алдар Хамагаев отвечает на сообщения в течение дня</p> <p>Республика Бурятия, Закаменский р-н, Закаменск Показать на карте</p> <p>Характеристики Тип объявления: Продам Площадь: 12 сот. Категория земель: Поселений (ИЖС) Категория: <u>Земельные участки</u></p>	 <p>284 000 ₽ 25 818 ₽ за сотку Участок 11 сот. (ИЖС)</p> <p>Написать</p> <p>Республика Бурятия, Джидинский р-н, сельское поселение Петропавловское, с. Петропавловка, ул. Ключихина, 8 Показать на карте</p> <p>Характеристики Тип объявления: Продам Площадь: 11 сот. Категория земель: Поселений (ИЖС) Категория: Земельные участки</p>	 <p>570 000 ₽ 30 000 ₽ за сотку Участок 19 сот. (ИЖС)</p> <p>В ипотеку от От 14 982 ₽/мес. Посмотреть скидки</p> <p>Написать</p> <p>Рассчитать ипотеку</p> <p>Республика Бурятия, Тункинский р-н, с. Туран, Кооперативная ул. Показать на карте</p> <p>Характеристики Тип объявления: Продам Площадь: 19 сот. Расстояние до центра города: <u>33 км</u></p>
<p>https://www.avito.ru/zakamensk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7766045614?utm_campaign=native</p>	<p>https://www.avito.ru/buryatiya_petropavlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_7783177143?utm_campaign=native</p>	<p>https://www.avito.ru/kyren/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_7321864661?utm_campaign=native</p>

Формула расчета средней цены:

$$Ц_{ср} = (Ц_1 + Ц_2 + Ц_3) / 3$$

Ц_{ср} - средняя цена

Ц₁ - цена первого объекта

Ц₂ - цена второго объекта

Ц₃ - цена третьего объекта

Расчет средней цены за сотку земли

Цена первого объекта, руб. = 29 167,00

Цена второго объекта, руб. = 25 818,00

Цена третьего объекта, руб. = 30 000,00

ВЫВОД: Средняя цена, руб. = 28 328,33 руб.