Арбитражный управляющий
Игай Валерия Валерьевна
член саморегулируемой организации
Ассоциация Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих
Адрес для корреспонденции: 630090, г. Новосибирск, а/я 13, эл.почта: valeria.igai@yandex.ru

АКТ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

г. Новосибирск 13 ноября 2026 г.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 10.10.2025 г. по делу № А45-30362/2025 должник – Жумагулов Рустем Серикович (дата рождения 24.01.1993 г., место рождения: с. Самарское Самарский р-н Вост-Казахстанская обл., адрес регистрации: Новосибирская обл., г. Бердск, ул. Маяковского, д. 172, СНИЛС 201-814-942 30, ИНН 543200501200) признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим должника утверждена Игай Валерия Валерьевна, член Ассоциации Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих (ИНН 245504274603, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 22114, адрес для направления корреспонденции – 630090, г. Новосибирск, а/я 13).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 28.09.2026 г. № КУВИ-001/2026-131446583, должнику – Жумагулову Рустему Сериковичу (дата рождения 24.01.1993 г., ИНН 543200501200) на праве собственности принадлежит:

- Земельный участок, площадью 603 +/- 9 кв.м., кадастровый номер – 54:32:010439:60, вид разрешенного использования – для ведения садоводства, расположенный по адресу – Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Бердск, город Бердск, территория СНТ Луч, улица 2-я, земельный участок 53 (далее – Земельный участок).

Право собственности зарегистрировано 25.02.2013 г., номер государственной регистрации 54-54-04/012/2013-405, основание – Постановление Администрации города Бердска Новосибирской области № 5594 от 13.12.2012 г. В отношении Земельного участка зарегистрированы запрещения регистрации (№ 54:32:010439:60-54/163/2025-7, № 54:32:010439:60-54/163/2025-3, № 54:32:010439:60-54/163/2023-2, № 54:32:010439:60-54/163/2022-1). С даты введения процедуры реализации имущества гражданина снимаются ранее наложенные аресты и иные ограничения распоряжения имуществом должника (абз. 5 п. 5 ст. 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в связи с чем указанные запреты на рыночную стоимость не влияют и корректировка на них не вносится.

Местоположение Земельного участка

Земельный участок расположен в южной части г. Бердска Новосибирской области, на территории СНТ «Луч» (ориентировочные координаты 54.6854, 83.0287), в зоне садоводческих товариществ между Новосибирским водохранилищем и с. Сосновка. Ниже приведены схемы местоположения (Яндекс Карты, https://yandex.ru/maps, снимки от 13.11.2026).

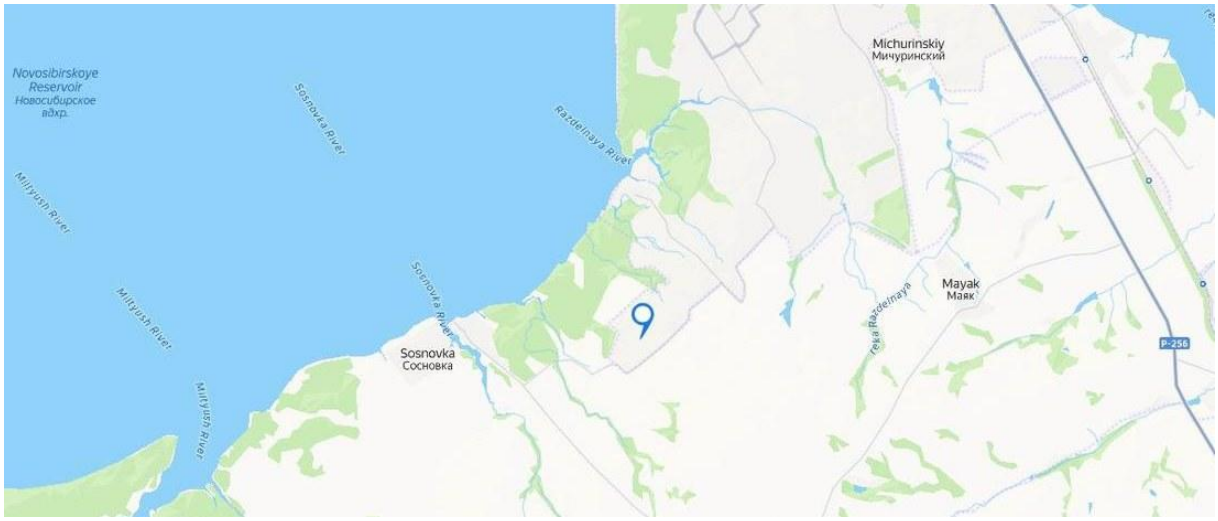


Рисунок 1 – Местоположение Земельного участка относительно г. Бердска (маркер)

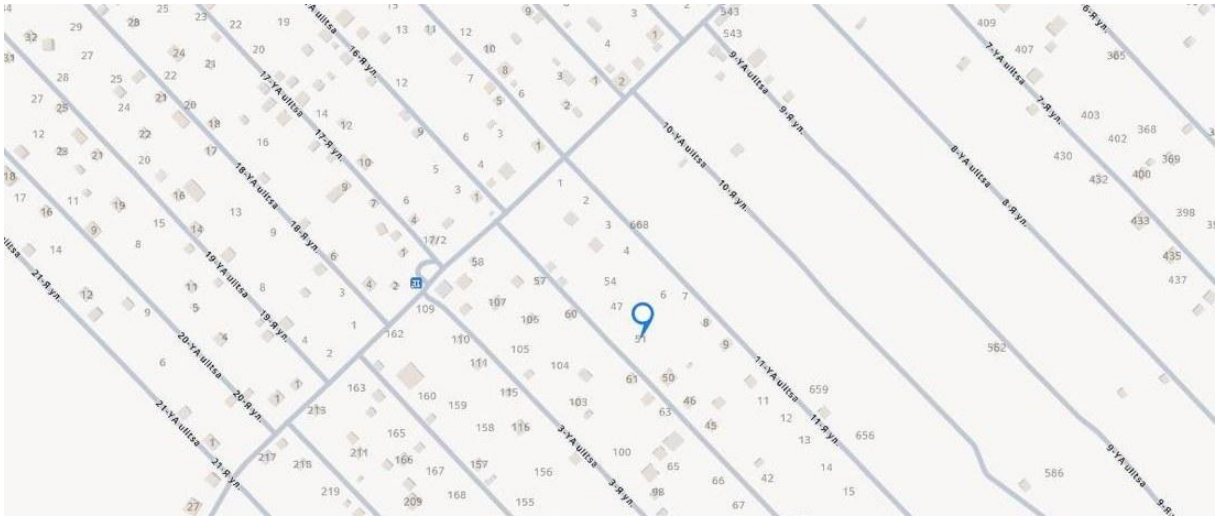


Рисунок 2 – Местоположение Земельного участка в границах СНТ «Луч», ул. 2-я (маркер)

Характеристики и границы Земельного участка (кадастровый номер 54:32:010439:60) определены по сведениям Единого государственного реестра недвижимости; схема размещения на публичной кадастровой карте (https://nspd.gov.ru/map) прилагается к настоящему Акту.

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» оценка имущества гражданина, включенного в конкурсную массу, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

В настоящем Акте оценки проводится определение рыночной стоимости Земельного участка по состоянию на дату оценки – 13 ноября 2026 года – для целей реализации имущества должника в процедуре реализации имущества гражданина.

Ввиду того, что дата определения стоимости является текущей, при определении стоимости финансовый управляющий использовал сравнительный подход и опирался на данные о ценах предложений, размещенных на дату оценки на общедоступных специализированных интернет-ресурсах по продаже недвижимости: Циан (https://novosibirsk.cian.ru), Сибдом (https://nsk.sibdom.ru), МирКвартир (https://dom.mirkvartir.ru).

Ввиду того, что Земельный участок расположен в г. Бердске Новосибирской области на территории садоводческого некоммерческого товарищества, финансовым управляющим были проанализированы цены предложений на свободные от капитальных построек земельные участки

для ведения садоводства площадью от 5 до 6,5 соток, расположенные на территории садоводческих товариществ г. Бердска, в том числе непосредственно в СНТ «Луч».

Таблица 1 - Данные о ценах предложений на земельные участки для ведения садоводства, расположенные на территории садоводческих товариществ г. Бердска Новосибирской области.

№	Тип объекта	Площадь, кв.м.	Цена предло-жения, руб.	Цена, руб./кв.м.	Местоположение	Источник информации
1	Земельный участок, садоводство (ДНП), на участке коробка из сруба	635	500 000	787,40	Новосибирская область, г. Бердск, СНТ «Луч», уч. 33	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/329538458/ (дубль: https://dom.mirkvartir.ru/362798090/, обновлено 01.11.2026)
2	Земельный участок, садоводство, свободный от застройки	600	445 000	741,67	Новосибирская область, г. Бердск, СНТ «Ива», ул. 10-я	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/334548679/
3	Земельный участок, садоводство	600	600 000	1 000,00	Новосибирская область, г. Бердск, СНТ «Ива», ул. 13-я, 6	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/329561910/
4	Земельный участок, без построек	592	970 000	1 638,51	Новосибирская область, г. Бердск, СНТ «Марьин Лог», 61-я ул.	https://nsk.sibdom.ru/stickers/view/1123965/ (обновлено 06.11.2026)
5	Земельный участок, без построек	610	690 000	1 131,15	Новосибирская область, г. Бердск, 61-я ул. (СНТ «Марьин Лог»)	https://nsk.sibdom.ru/stickers/view/1123947/ (обновлено 30.10.2026)
6	Земельный участок, садоводство, на участке теплица	500	749 000	1 498,00	Новосибирская область, г. Бердск, СНТ «Радостное», 48	https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/336033845/

Таблица 2 - Расчет стоимости Земельного участка, площадью 603 кв.м., кадастровый номер – 54:32:010439:60, расположенного по адресу – Новосибирская область, г. Бердск, территория СНТ Луч, улица 2-я, земельный участок 53.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена предложения, руб./кв.м.		787,40	741,67	1 000,00	1 638,51	1 131,15	1 498,00
Скидка на торг, %		-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5
Цена с учетом скидки, руб./кв.м.		720,47	678,63	915,00	1 499,24	1 035,00	1 370,67
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб./кв.м.		720,47	678,63	915,00	1 499,24	1 035,00	1 370,67
Местоположение	г. Бердск, СНТ «Луч», ул. 2-я, з/у 53	г. Бердск, СНТ «Луч»	г. Бердск, СНТ «Ива»	г. Бердск, СНТ «Ива»	г. Бердск, СНТ «Марьин Лог»	г. Бердск, СНТ «Марьин Лог»	г. Бердск, СНТ «Радостное»
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб./кв.м.		720,47	678,63	915,00	1 499,24	1 035,00	1 370,67
Вид разрешенного использования	для ведения садоводства	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, кв.м.	603	635	600	600	592	610	500
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб./кв.м.		720,47	678,63	915,00	1 499,24	1 035,00	1 370,67
Инженерные коммуникации	электричество, вода в СНТ	по границе / в обществе	по границе / в обществе	по границе / в обществе	по границе / в обществе	по границе / в обществе	по границе / в обществе

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки, руб./кв.м.		720,47	678,63	915,00	1 499,24	1 035,00	1 370,67
Весовые коэффициенты		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м.	**1 036,50**						
Рыночная стоимость Земельного участка, руб.	**625 010**						

Описание расчетов

В практике оценки рыночной стоимости применяются скидки и корректировки на основные параметры, существенно влияющие на стоимость. При расчете стоимости применяются скидка на торг, корректировки на качество передаваемых прав, местоположение, вид разрешенного использования, площадь и наличие инженерных коммуникаций.

Корректировка на торг для земельных участков принята в размере 8,5 %, что соответствует среднему значению скидки на торг для земельных участков под жилую застройку на активном рынке (Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки. Часть 2», таблица 9.4.2; значение применено, в частности, в отчете об оценке № 0207/26-4 рыночной стоимости земельного участка под садоводство, опубликованном в 2026 г.: https://xn----etbpba5admdlad.xn--p1ai/disk/documents/mets/242003-_/lot-1/79052056-doc.pdf).

Корректировка на качество прав финансовым управляющим не применялась, ввиду того, что на Земельный участок, принадлежащий должнику, и на земельные участки, выставленные на продажу, зарегистрировано право собственности.

Корректировка на местоположение финансовым управляющим не применялась, ввиду того, что Земельный участок и все объекты – аналоги расположены в границах городского округа г. Бердск на территории садоводческих некоммерческих товариществ со сходной транспортной доступностью и окружением; объект – аналог № 1 расположен непосредственно в СНТ «Луч».

Корректировка на вид разрешенного использования не применялась, ввиду того, что оцениваемый Земельный участок и объекты – аналоги предназначены для ведения садоводства.

Корректировка на площадь финансовым управляющим не применялась, ввиду того, что площадь оцениваемого Земельного участка (603 кв.м.) существенно не отличается от площади объектов – аналогов (500 – 635 кв.м.).

Корректировка на инженерные коммуникации не применялась, ввиду того, что по оцениваемому Земельному участку и объектам – аналогам коммуникации (электроснабжение, летний водопровод/скважина) имеются в границах товарищества либо проходят по границе участков. Расположенные на объектах – аналогах № 1 (незавершенная коробка из сруба) и № 6 (теплица) некапитальные и незарегистрированные улучшения существенного влияния на цену предложения не оказывают, что подтверждается тем, что удельная цена объекта – аналога № 1 находится в нижней части выявленного диапазона.

Правило внесения корректировок: если оцениваемый объект лучше объекта-аналога, величина корректировки будет положительной, если хуже – отрицательной.

Весовые коэффициенты при определении стоимости Земельного участка приняты равными (1/6 ≈ 0,167), ввиду того, что вносимые корректировки для всех объектов – аналогов равны. Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Земельного участка определена как среднее арифметическое скорректированных цен объектов – аналогов:

(720,47 + 678,63 + 915,00 + 1 499,24 + 1 035,00 + 1 370,67) / 6 = 1 036,50 руб./кв.м.

1 036,50 руб./кв.м. × 603 кв.м. = 625 010 руб.

Коэффициент вариации скорректированных цен объектов – аналогов составляет 29,7 %, что не превышает 33 % и свидетельствует об однородности выборки и достаточности её для определения рыночной стоимости.

Учитывая проведенные выше расчеты, можно сделать вывод о том, что

Рыночная стоимость Земельного участка, площадью 603 +/- 9 кв.м., кадастровый номер – 54:32:010439:60, вид разрешенного использования – для ведения садоводства, расположенного по адресу – Новосибирская область, городской округ город Бердск, город Бердск, территория СНТ Луч, улица 2-я, земельный участок 53, по состоянию на 13 ноября 2026 года, составляет

625 000

(Шестьсот двадцать пять тысяч) рублей

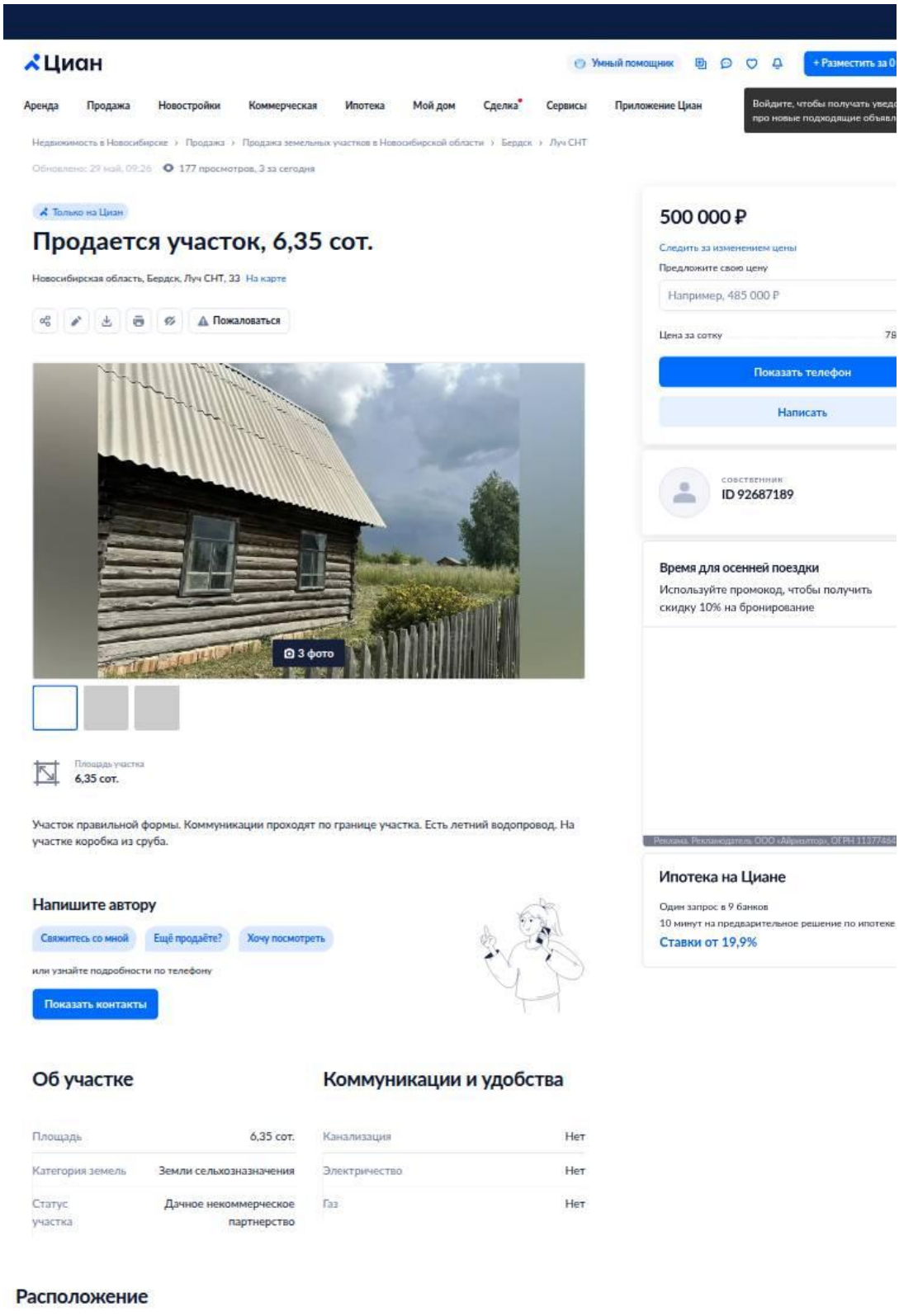
(с округлением до тысяч рублей; расчетное значение – 625 010 руб.)

Финансовый управляющий Жумагулова Рустема Сериковича -
Игай Валерия Валерьевна _____

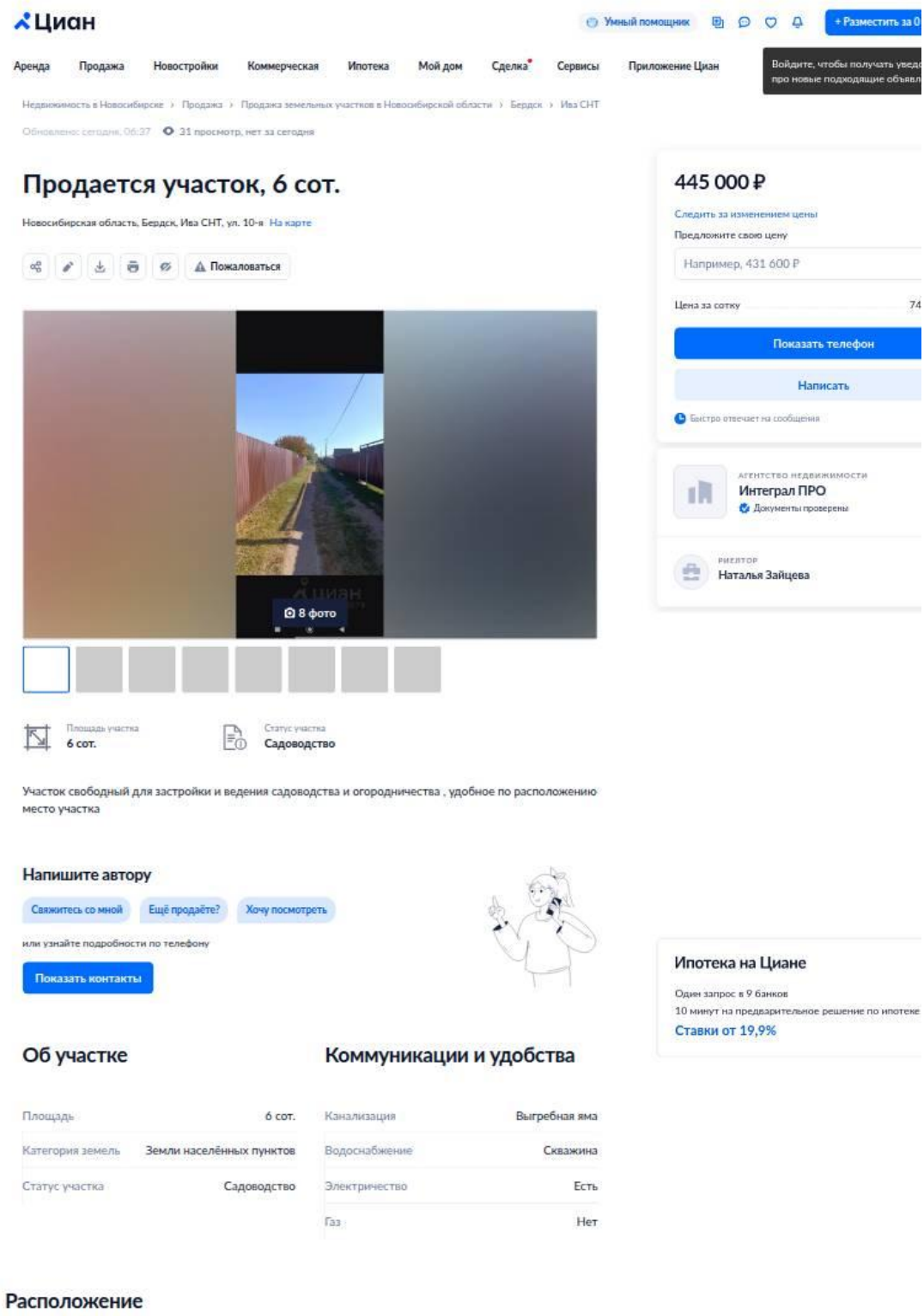
13.11.2026

Информация об объектах – аналогах

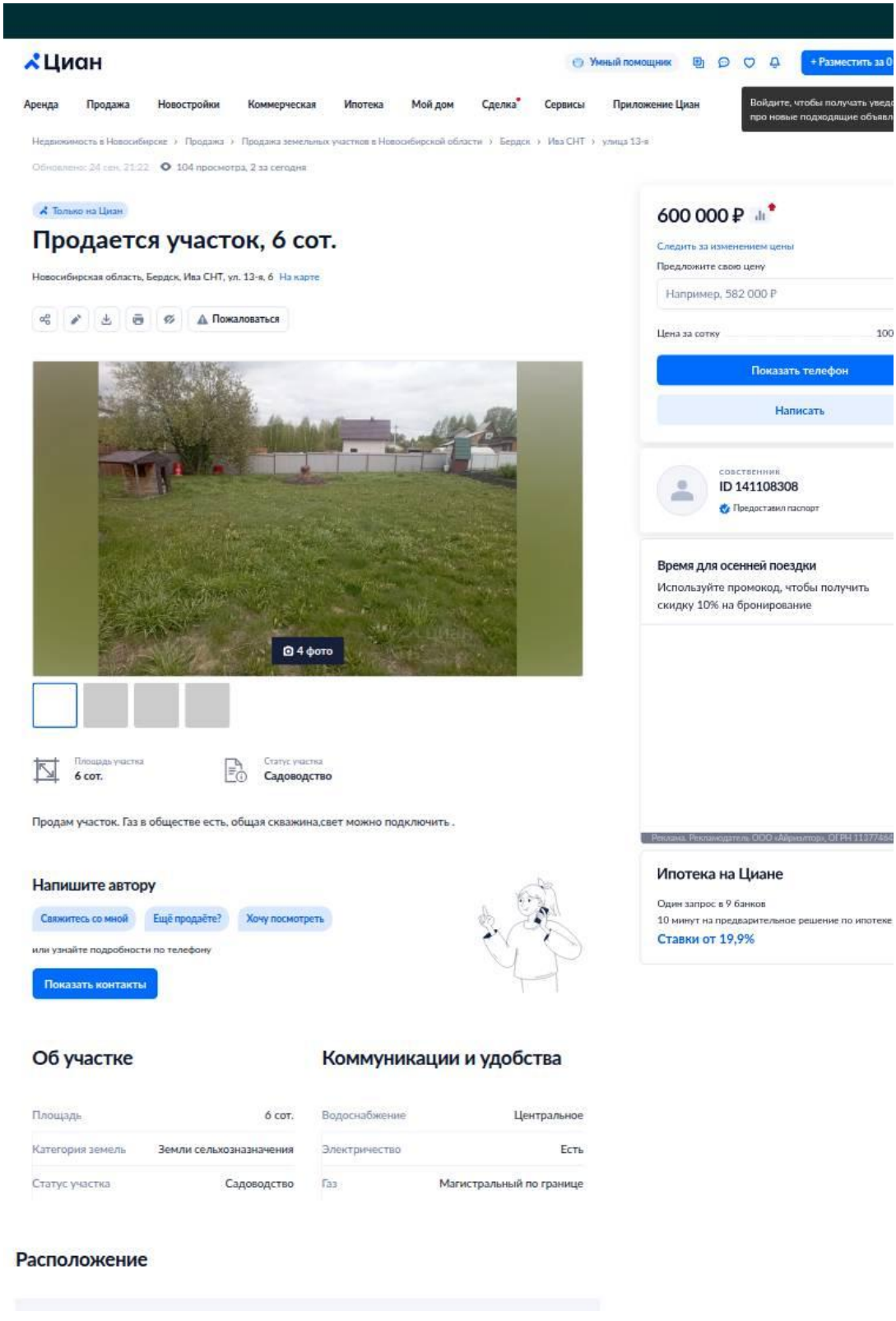
Объект-аналог № 1 – г. Бердск, СНТ «Луч», уч. 33, https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/329538458/, скриншот от 13.11.2026



Объект-аналог № 2 – г. Бердск, СНТ «Ива», ул. 10-я, https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/334548679/, скриншот от 13.11.2026



Объект-аналог № 3 – г. Бердск, СНТ «Ива», ул. 13-я, 6, https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/329561910/, скриншот от 13.11.2026



Объект-аналог № 4 – г. Бердск, СНТ «Марьин Лог», 61-я ул., https://nsk.sibdom.ru/stickers/view/1123965/, скриншот от 13.11.2026

Главная › Недвижимость › Бердск › Продажа участков › Земля под ИЖС

‹ Предыдущее Следующее ›

Продается земельный участок 5.92 соток

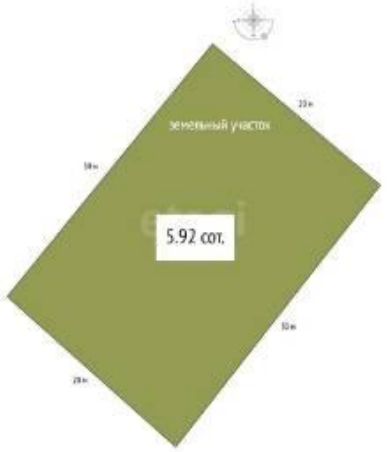
Объявление 1123965, обновлено 13.11.26 · 49

970 000 ₽ 163 851 ₽/сотка · Следить за ценой

Адрес	Бердск, 61-я ул
Вид использования	Земля под ИЖС
Площадь	5.92 соток (592 м², 0,06 Га)

Продаётся земельный участок 6 соток в СНТ «Марьин Лог» — газ и свет по границе!
Идеальный вариант для строительства дома мечты в экологически чистом районе г. Бердска.
Основные характеристики:
площадь: 6 соток;
форма: правильная прямоугольная;
расположение: СНТ «Марьин Лог»;
коммуникации: газ и свет — по границе участка;
водоснабжение: общая скважина для поливочной воды в сообществе;
транспортная доступность: остановка автобуса № 7 — 10 минут пешком, круглогодичный транспорт.
Преимущества локации:
речка — 15 минут пешком;
экологически чистый район;
перспективное направление развития города.
Размеры участка позволяют построить:
просторный дом для большой семьи;
гараж;
баню.
Один (1) собственник взрослый.
Нет обременений.
Дополнительно: бесплатная консультация ипотечного брокера — подберём лучшие условия от банков-партнёров.
Организуем просмотр участка в удобное время.
Звоните прямо сейчас — договоримся о просмотре и обсудим детали!
Код пользователя: 195636
Номер в базе: 14118052

ФОТО | ПЛАН | НА КАРТЕ



Участки рядом

- Земля под ИЖС в Бердске
- Продажа участков в Бердске
- Вся недвижимость Бердска

По вопросам покупки обращаться:



Волкова Елена Александровна
Агентство ЭТАЖИ

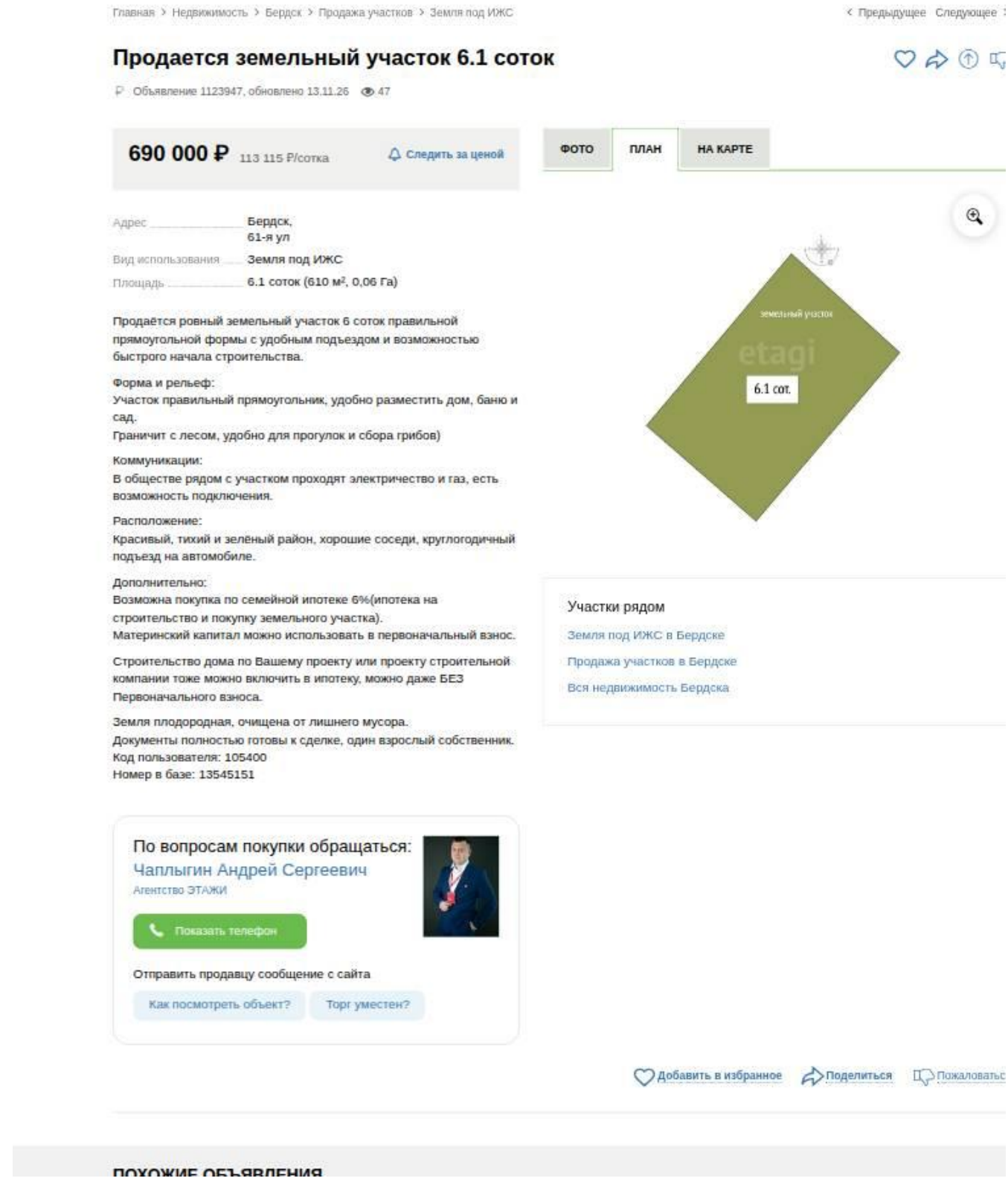
Показать телефон

Отправить продавцу сообщение с сайта

Как посмотреть объект? | Торг уместен?

Добавить в избранное · Поделиться · Пожаловаться

Объект-аналог № 5 – г. Бердск, 61-я ул. (СНТ «Марьин Лог»), https://nsk.sibdom.ru/stickers/view/1123947/, скриншот от 13.11.2026



Объект-аналог № 6 – г. Бердск, СНТ «Радостное», 48, https://novosibirsk.cian.ru/sale/suburban/336033845/, скриншот от 13.11.2026

