

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о рыночной стоимости
имущества

Дата: 22 декабря 2025 года

Выполнил: *Финансовый управляющий Очкасова Елизавета Васильевна*
в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок с кадастровым номером: 57:24:0170101:31, общей площадью 12700 кв. м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: для приусадебного пользования, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Должанский, с.п. Дубровское, д. Лебёдки. Индивидуальная собственность.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

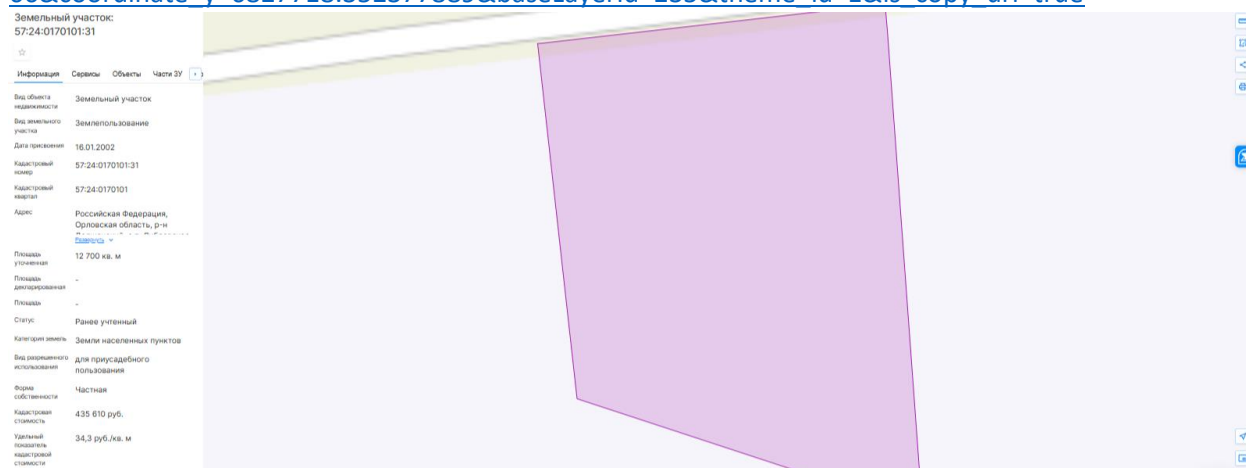
Собственник: Васютина Валентина Владимировна.

Выводы: Состояние удовлетворительное. Разумное использование – по назначению.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов. Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности. Объект на кадастровой карте:

Расположение на карте:

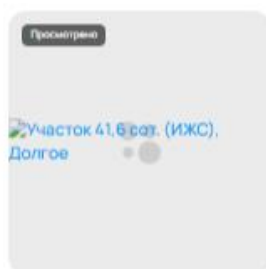
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.681778706942627&coordinate_x=4156063.258973566&coordinate_y=6827718.352377889&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true



Данный земельный участок принадлежит должнику – Васютиной Валентине Владимировне.

Эксперт провел совместный анализ предложения подобных объектов, расположенных на территории Орловской области, и отобрал следующие аналоги:

https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_416_sot._izhs_4474241751?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRUGJFaW1vY3ZYSmNQQU9hIjt9dipNJT8AAAA



Участок 41,6 сот. (ИЖС)

89 000 Р 2 139 Р за сотку

с. Вышнее Ольшаное

Я собственник! Не агентство (как пишет авито). Продаю земельный участок сельхоз назначения, в границах населенного пункта – село Вышнее Ольшаное. Участок в собственности, не в аренде! Участок ровный, примыкает к...
26 сентября 2024

https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3664649332?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRUGJFaW1vY3ZYSmNQQU9hIjt9dipNJT8AAAA



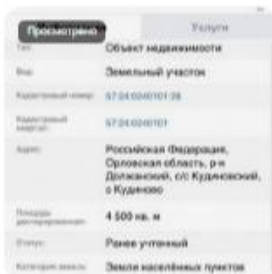
Участок 15 сот. (ИЖС)
150 000 Р 10 000 Р за сотку

© пгт. Долгое

Продается земельный участок. 15 соток. Один собственник. Выезд с участка на 2 стороны- всепогодный. Документы в порядке. Рядом газ и водопровод, электричество. Разумный Торг! По всем интересующим вопросам- пишите!
 23 января 2024



https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_3153545570?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJROGJFaW1vY3ZYSmNQQU9hIjt9dipNJT8AAAA



Участок 45 сот. (ИЖС)
120 000 Р 2 667 Р за сотку

© с. Кудиново

Свидетельство о праве собственности на руках не межеван!
 Цена договорная! Реальному Покупателю Хороший Торг!
 Соседей нет, подъезд всепогодный, неподалеку речка, в 100 метрах великолепный хвойный лес, луга с земляничкой, ...
 11 июля 2023



1. Поправка на торг. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка принята по данным Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860) в размере –15% от всех аналогов.

Скидки на торг для земельных участков

Вид использования	Активный рынок		Неактивный рынок	
	Среднее значение	Границы диапазона	Среднее значение	Границы диапазона
Земельные участки под промышленную застройку	11%	7% - 15%	19%	2% - 25%
Земельные участки под офисную/ торговую застройку	10%	6% - 14%	16,0%	0% - 22%
Земельные участки сельскохозяйственного использования	15%	10% - 20%	23%	6% - 30%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9%	5% - 13%	15%	0% - 20%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	10%	6% - 14%	17%	1% - 23%
Земельные участки под объекты рекреации	14%	9% - 19%	21%	4% - 28%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11%	7% - 15%	18%	2% - 24%

Ценовой анализ предложений выявил среднюю стоимость 1 м² подобных объектов. Посредством сайта https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.681778706942627&coordinate_x=4156063.258973566&coordinate_y=6827718.352377889&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true удалось узнать кадастровую стоимость земельного участка по кадастровому номеру.

**Стоимость земельного участка, принадлежащего
гр. Васютиной В.В.:**

Наименование объекта	Площадь м2	Цена за 1 м2	Стоимость земельного участка
Земельный участок с кадастровым номером: 57:24:0170101:31, общей площадью 12700 кв. м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: для приусадебного пользования, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Должанский, с.п. Дубровское, д. Лебёдки. Индивидуальная собственность.	12700 кв.м.	49,33 руб.	626 491 рублей. Цена с учетом округления 626 500 рублей.

Финансовый управляющий



Очкасова Е.В.