

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: 57:24:0020101:179, общей площадью 257924 +/- 4444 кв. м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: для сельскохозяйственного использования, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Должанский, с/п Дубровское, доля в праве собственности 1/3. Ограничение права: аренда.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

Собственник: Васютина Валентина Владимировна, доля в праве 1/3.

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=15.67990352906986&coordinate_x=4149473.0696346927&coordinate_y=6830604.077007974&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true



Данный земельный участок принадлежит должнику – Васютиной Валентине Владимировне, доля в праве 1/3.

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

https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_600_ga_snt_dnp_4843616051?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJlMWZEVHZVRG1IcGJqaHN2Ij9ntMCCj8AAAA



Участок 600 га (СНТ, ДНП)

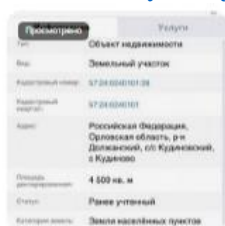
36 000 000 Р 600 Р за сотку

Орёл

Статус: сельхозназначение. ☑ Официально, полная стоимость в договоре. ☑ Глубокая обработка почвы: 25-28 см. ☑ Быстрый старт посева. ☑ Высокое содержание гумуса: до 10%. ☑ Является пойменными землями. ☑ Отлично подходит под...

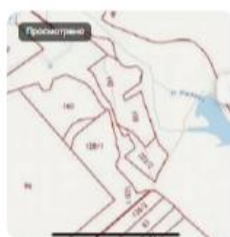
9 декабря 2024

https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_3153545570?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYwW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVS mRubE1yVWFKRUXyc2IxIjt9NvkgpD8AAAA



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

https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_7717219705?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYwW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVS mRubE1yVWFKRUXyc2IxIjt9NvkgpD8AAAA



Участок 5.3 га (СНТ, ДНП)
1 300 000 Р 2 453 Р за сотку
 с. Никольское
 Продам земельный участок сельхозназначения. Собственник.
 Документы на руках.
 28 сентября 20:33

ЕВГЕНИЙ
 29 завершённых объявлений
 Документы проверены

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=15.67990352906986&coordinate_x=4149473.0696346927&coordinate_y=6830604.077007974&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	Стоимость 1/3 доли земельного участка, принадлежащей должнику
Земельный участок с кадастровым номером: 57:24:0020101:179, общей площадью 257924 +/- 4444 кв. м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: для сельскохозяйственного использования, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Должанский, с/п Дубровское, доля в праве собственности 1/3. Ограничение права: аренда.	257924 кв.м.	19,063 руб.	4 916 805 рублей	1 638 935 рублей. Цена с учетом округления 1 639 000 рублей.

Финансовый управляющий



Очкасова Е.В.