

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки: Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 14 677 228 кв. м., адрес объекта: Удмуртская Республика, муниципальный округ Игринский район, территория СПК Заря Люк, земельный участок 1. Кадастровый номер 18:09:000000:33. Общая долевая собственность, доля в праве 1/320.

1.2. Основание для проведения оценки: процедура банкротства.

1.3. Права на объект оценки: Общая долевая собственность 1/320.

1.4. Собственник объекта оценки: Корепанова Эмилия Вячеславовна.

1.5. Должник: Корепанова Эмилия Вячеславовна.

1.6. Дата оценки: 07 октября 2025 г.

1.7. Дата составления документа: 07 октября 2025 г.

1.8. Подходы, в рамках которых произведены расчеты: сравнительный (доходный и затратный подход не применялись).

1.9. Итоговая стоимость объекта оценки:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно (НДС не облагается):

31 000 (Тридцать одна тысяча) рублей.

Детализация полученной рыночной стоимости объекта оценки.

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 14 677 228 кв. м., адрес объекта: Удмуртская Республика, муниципальный округ Игринский район, территория СПК Заря Люк, земельный участок 1. Кадастровый номер 18:09:000000:33. <u>Общая долевая собственность, доля в праве 1/320</u>	31 000

1.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1.9.1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся рыночной ситуации на день оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

1.9.2. При определении стоимости не учитывались имеющиеся обременения на право собственности.

1.9.3. Определение технического состояния техническим экспертом не производилось.

1.9.4. Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение арбитражного управляющего относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

1.9.5. Мнение арбитражного управляющего относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Арбитражный управляющий не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

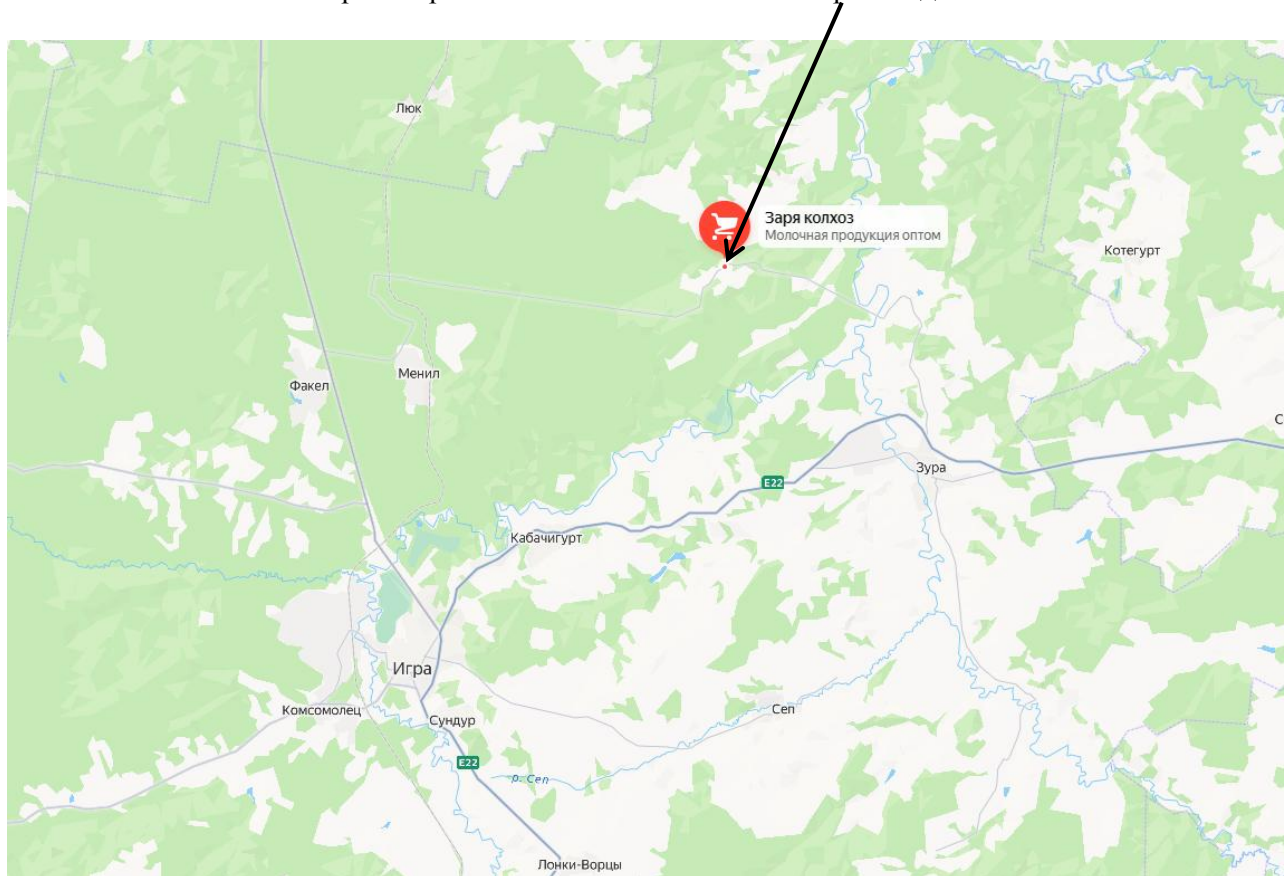
Финансовый управляющий
Лучихина Анастасия Павловна

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. Характеристики объекта оценки:

Общее описание объекта оценки	
Показатель	Значение
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	18:09:000000:33
Адрес	Удмуртская Республика, муниципальный округ Игринский район, территория СПК Заря Люк, земельный участок 1
Общая площадь участка, кв. м.	14 677 228,00
Площадь оцениваемой доли в праве, кв. м.	Общая долевая собственность 1/320 = 45 866,3 кв. м.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Доступные коммуникации	Без коммуникаций
Строения на участке	Отсутствуют

Ориентировочное местоположение на карте Яндекс



2.2. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.

По сведениям ФНС.

2.3. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки:

Отсутствуют.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Табл. 3.1. Информация по объектам аналогам и объекту оценки.

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1. Исходная информация					
1.1	Наименование объекта	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения	Земельный участок с/х назначения
1.2	Источник информации	-	https://www.avito.ru/kiyasovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_7558263017?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/mozhgazhga/zemelnye_uchastki/uchastok_90_ga_snt_dnp_3387871914?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sarapulskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_159_ga_snt_dnp_7522920926?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjE7czoxOiJ4JltzOjE2OiJWVWVHT0U2QUlyRGFxr3Q0Ij9bAFWZD8AAAA
1.3	Адрес (местоположение) объекта	Удмуртская Республика, муниципальный округ Игринский район, территория СПК Заря Люк, з/у 1	Удмуртская Республика, Киясовский район (18:14:005001:1456)	Удмуртская Республика, Можгинский район, д. Удмурт Сюгаил, (18:17:134001:1805)	Удмуртская Республика, Сарапульский р-н (18:18:015001:883)
1.4	Вид права	общая долевая собственность, доля в праве 1/320	полная собственность	полная собственность	полная собственность
1.5	Обременения	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
1.7	Дата оценки / предложения	октябрь 2025 г.	октябрь 2025 г.	октябрь 2025 г.	октябрь 2025 г.
1.8	Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
1.9	Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
1.10	Строения на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
1.11	Коммуникации	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций
1.12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
1.13	Оцениваемая площадь, кв. м.	45 866,30	300 000	1 392 000	159 681
1.14	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	299 000	900 000	200 000
1.15	Цена продажи / предложения, руб. / кв. м.	определяется	1,00	0,65	1,25
2. Внесение поправочных корректировок					
2.1	Продажа / предложение	продажа	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-30,0%	-30,0%	-30,0%
	Корректировка, руб.		-0,30	-0,20	-0,38
	Скорректированная стоимость, руб.		0,70	0,45	0,87
2.2	Дата оценки / предложения	октябрь 2025 г.	октябрь 2025 г.	октябрь 2025 г.	октябрь 2025 г.
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,70	0,45	0,87
2.3	Вид права	доля в праве 1/320	полная собственность	полная собственность	полная собственность
	Корректировка, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Корректировка, руб.		-0,06	-0,04	-0,07
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
2.4	Обременения	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80
2.5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80
2.6	Адрес (местоположение) объекта	Удмуртская Республика, муниципальный округ Игринский район, территория СПК Заря Люк, земельный участок 1	Удмуртская Республика, Киясовский район (18:14:005001:1456)	Удмуртская Республика, Можгинский район, д. Удмурт Сюгаил, (18:17:134001:1805)	Удмуртская Республика, Сарапульский р-н (18:18:015001:883)
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80
Корректировка, %	0,0%		0,0%	0,0%	
2.7	Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80
2.8	Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80
2.9	Строения на участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80
2.10	Коммуникации	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций	без коммуникаций
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб.		0,64	0,41	0,80
2.11	Оцениваемая площадь, кв. м.	45 866,30	300 000	1 392 000	159 681
	Корректировка, %		9,0%	14,0%	9,0%
	Корректировка, руб.		0,06	0,06	0,07
	Скорректированная стоимость, руб.		0,70	0,47	0,87
3. Согласование полученных результатов					
3.1.	Количество факторов, не требующих корректировки	-	9	9	9
3.2.	Вес аналога (стр. 3.1. / сумму стр. 3.1.)	-	33,34%	33,33%	33,33%
3.3.	Средневзвешенная стоимость аналога, руб. /кв. м. (стр. 2.11 * стр. 3.2.)	-	0,23	0,16	0,29
3.4.	Средневзвешенная стоимость общедолевой	0,68			

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	собственности, руб. / кв. м. (сумма стр. 3.3.)				
3.5.	Итоговая стоимость общей долевой собственности, доли в праве 1/320, руб. (стр. 3.4. * стр. 2.11)	31 000			

Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировка на торг

По информации, полученной от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, известно, что реальные сделки с объектами недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Корректировка на торг принята на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹. Корректировка на торг для земельных участков с/х назначения составляет 0,70 до 0,89. В рамках данного расчета корректировка принята по нижней границе, так как объект оценки продается в рамках процедуры банкротства, реализация имущества происходит с торгов, при этом количество покупателей ограничено, спрос соответственно снижен, таким образом, корректировка для аналогов принята 0,70 или **(-30%)**.

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82

Корректировка на передаваемые права

Полные права имеет большую стоимость, чем доля в праве.

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, в аренду, завещать и т.д.). Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в выписке из ЕГРН на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли (например, 1/2, 1/4, 1/5 и т.д.), не определяя площадь части, приходящейся на размер доли.

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) устаревания, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Вряд ли можно оспорить факт, что площадь отдельной недвижимости будет стоить дороже, чем такая же площадь недвижимости, находящейся в общей собственности.

Права, учитываемые при оценке – общая долевая собственность, аналоги передаются на правах полной собственности. Следовательно, для аналогов вводится корректировка в соответствии со статистическими данными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».² Для участков, которые разрешено или юридически допустимо делить корректировка по среднему значению составляет 0,92 или **(-8%)**.

¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>

² <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3881-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-07-2025-goda>

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,87	0,95	0,92
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,64	0,83	0,76

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доле, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги расположены в сельскохозяйственных районах Удмуртской Республики, местоположение аналогов сопоставимо по социально-экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, корректировка не требуется.

Корректировка на фактор масштаба (площадь)

Стоимость земельного участка зависит от его площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв. м объекта оценки. И наоборот.

Для аналогов, отличающихся по фактору масштаба от объекта оценки, вводится корректировка.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м.	45 866,3	300 000	1 392 000	159 681
Площадь, га	4,6	30,0	139,2	16,0
Фактор масштаба	1 - 10 га	10 - 100 га	100 - 500 га	10 - 100 га
Коэффициент фактора масштаба, (Коб, Кан)	1,00	0,92	0,88	0,92
Корректировка, (Коб / Кан)	-	9% (1,00/0,92 = 1,09)	14% (1,00/0,88 = 1,14)	9% (1,00/0,92 = 1,09)

Коэффициенты корректировок приняты в соответствии с данными Сборника корректировок «Земельные участки» 2024, НП «Евразийский союз экспертов»³, стр. 84.

Таблица 57. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба» для сегмента «Сельскохозяйственная»

До 1 Га	1 - 10 Га	10 - 100 Га	100 - 500 Га	500 - 1 000 Га	1 000 - 1 500 Га	Свыше 1 500 Га
1,05	1,00	0,92	0,88	0,95	0,90	0,70

Согласование полученных результатов оценки

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок. То есть, чем меньше вводится корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весов всех объектов-аналогов должна составлять 100%.

³ В экспертно-аналитическом исследовании рынка земли приняли участие представители комитета по оценке и аналитике НП «Омский союз риелторов», НП Российской Гильдии Риелторов, члены СРО «Русское общество оценщиков», Ассоциации «Экспертный совет», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и других профессиональных объединений.

Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Участок 30 га (СНТ, ДНП) на продажу в Киясово | Продажа земельных участков в Киясово | Авито (7558263017)

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

299 000 ₺
100 ₺ за сотку

Позвонить через Авито
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Об участке
Площадь - 3000 сот. Расстояние до центра города - 13 км

Расположение
Удмуртская Республика, Киясовский р-н, д. Чуважайка, ул. Гагарина

Описание
земля сельскохозяйственного назначения 30 га

Альфа Банк
Получите кэшбэк до 1000 ₺ на Авито

Карта Альфа-Банка
Пала минут — и 1000 ₺ кэшбэка

17%
Вклад со ставкой 17%
Простые условия для всех

Леотий
Частное лицо
На Авито с 2011
Документы проверены
Эквивалент: -26,5 тонн СО₂ | [Итоговая](#)

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

5 октября 2023 г., воскресенье

Участок 90 га (СНТ, ДНП) на продажу в Можга | Продажа земельных участков в Можга | Авито (3387871914)

Участок 90 га (СНТ, ДНП)

900 000 ₺
100 ₺ за сотку

Показать телефон
Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Об участке
Площадь - 9000 сот. Расстояние до центра города - 5 км

Расположение
Удмуртская Республика, Можгинский р-н, д. Удмурт Сюгаил

Описание
90 га в 2х км от города Можга
Деревня Удмурт сюгаил
На поле свейли люцерну.
18:17:104002:1805
Если не ответила на звонок напишите сообщение!
Цена договорная. Средняя по рынку

Подарок скоро исчезнет
Получите подарок от витрины промокодов

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок!

Али Арминова
Частное лицо
На Авито с 2020
Эквивалент: -62 кг СО₂

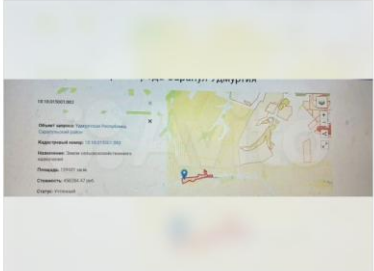
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

5 октября 2023 г., воскресенье

Участок 15,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Сигаево | Продажа земельных участков в Сигаево | Авито (7522920926)

Участок 15,9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



200 000 ₺
126 ₺ за сотку

Несколько объявлений
До 1000 ₺ έκбизка от Альфа-Банка
Подробнее


Позвонить через Авито
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуй!

Еще продать? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 1590 сот.

Расположение
Удмуртская Республика, Сарапульский р-н, с. Сигаево



Описание
Предлагаю вашему вниманию земельный участок сельскохозяйственного назначения – идеальное пространство для воплощения ваших идей и планов. Здесь каждый найдет свое призвание: будь то разведение скота, создание живописных водоемов для рыбалки или реализация иных перспективных проектов.

Особенности участка:

- Подходит для выгона домашнего скота и разведения животных.
- Идеален для организации собственного рыболовного хозяйства благодаря возможности обустройства водоемов.
- Прекрасно подойдет для занятия пчеловодством, обеспечивая идеальные условия для развития пчелиного хозяйства.
- Отличная база для реализации агротехнических экспериментов и фермерских инициатив.

Ваш идеальный уголок природы ждет вас! Начните строить свою историю успеха прямо сейчас! 18-18 015001-883
Два участка, представленные в данном профиле, находятся рядом друг с другом. По желанию покупателя возможна организация единой большой территории.

200 000 ₺
126 ₺ за сотку

Несколько объявлений
До 1000 ₺ έκбизка от Альфа-Банка
Подробнее

Позвонить через Авито
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуй!

Еще продать? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Подарок скоро исчезнет
Получите подарок от витрины промокодов

Получи светящуюся карту Т-Банк
Карта светится каждый раз при оплате покупок

5 октября 2023 г., воскресенье