

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о рыночной стоимости
имущества

Дата: 20 февраля 2026 года

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

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

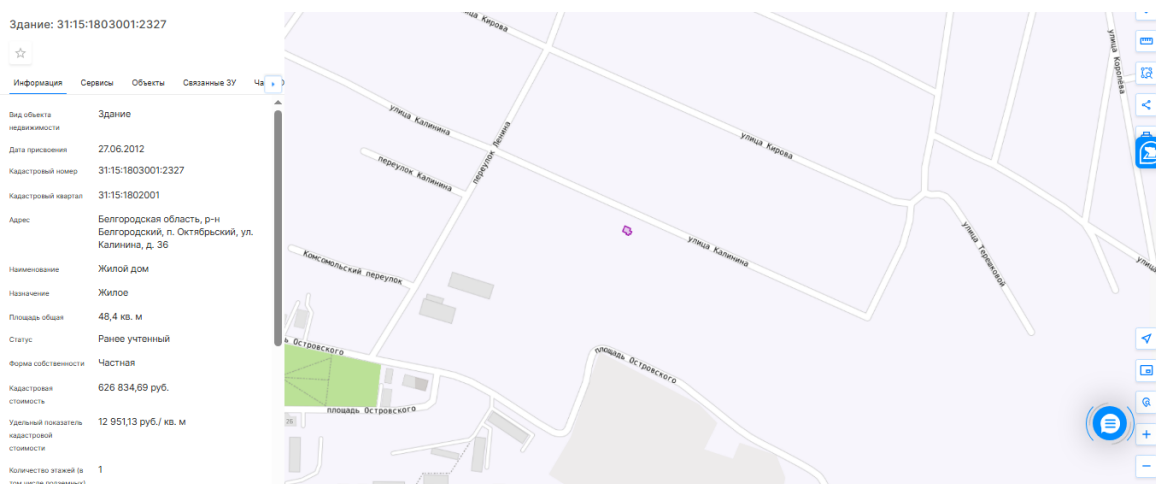
Жилое здание с кадастровым номером 31:15:1803001:2327, общей площадью 48,4 кв. м., расположенное по адресу: Белгородская область, р-н Белгородский, п. Октябрьский, ул. Калинина, д. 36, вид разрешенного использования: жилое (жилой дом), находящееся на земельном участке с кадастровым номером: 31:15:1802002:15, площадью 1500 +/- 14, вид разрешенного использования: для ИЖС. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

Собственник: Байдалина Елена Викторовна, доля в праве собственности 1/5.

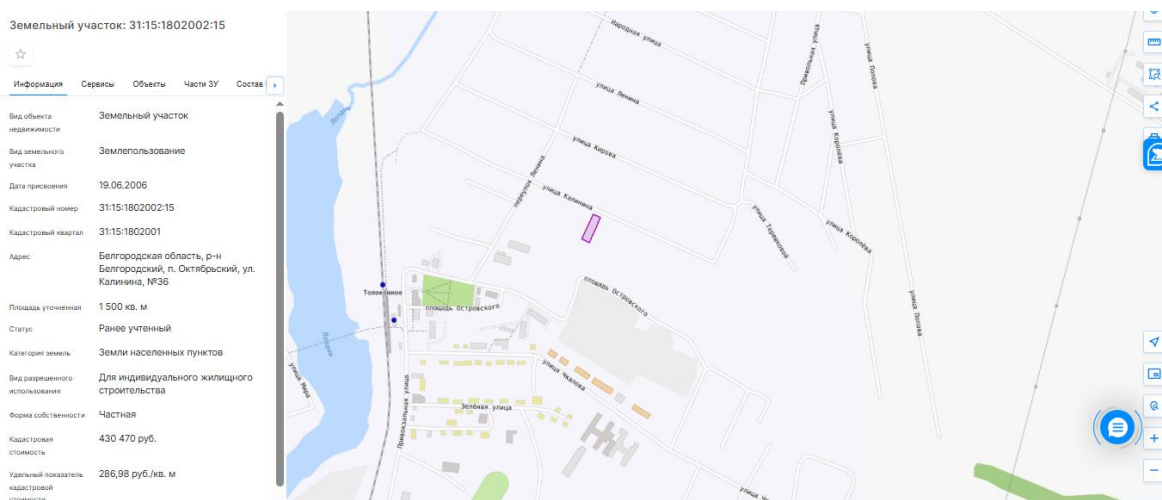
Выводы: Состояние удовлетворительное. Разумное использование – по назначению.

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:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.07118785384056&coordinate_x=4048418.9754349696&coordinate_y=6524758.161692453&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=339301839%2C36369%2C31%3A15%3A1803001%3A2327 Расположение на карте:



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.03611196210779&coordinate_x=4048771.0324058337&coordinate_y=6524707.077647465&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=341064436%2C36368%2C31%3A15%3A1802002%3A15



Данный земельный участок принадлежит должнику – Байдалиной Елене Викторовне на праве долевой собственности.

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

https://www.avito.ru/rogovatoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_288_m_na_uchastke_118_sot.3961481650?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyd0FDZXdvSmdJUksyMmREIjt9zqvQnD8AAAA



Дом 28,8 м² на участке 11,8 сот.

450 000 Р 15 625 Р за м²

Проверено в Росреестре

Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение

с. Шаталовка

В доме проведена холодная вода, имеются надворные постройки, во дворе собственная колонка для полива огорода. Недалеко от дома дополнительный участок земли под огород 8 8 соток, рядом речка, транспорт ходит систематически, без...

12 мая 2024

https://www.avito.ru/golovchino/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_20_sot.7855171389?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyd0FDZXdvSmdJUksyMmREIjt9zqvQnD8AAAA



Дом 40 м² на участке 20 сот.

450 000 Р 11 250 Р за м²

Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение

с. Покровка

Продам дом в прекрасном живописном месте, кто любит тишину и спокойствие, что в наше время очень важно. Рядом большое озеро, где можно ловить рыбу круглый год. Вокруг леса, где много опят. Чудесный воздух. В доме печное...

6 января 13:46

https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_gorodische/doma_dachi_kottedzhi/dom_20_m_na_uchastke_8_sot.7560999706?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVNDIvcVEzZGdwZmM5OTA2IjtzOjE2OiJyd0FDZXdvSmdJUksyMmREIjt9zqvQnD8AAAA

Дом 20 м² на участке 8 сот.

250 000 Р и

12 500 Р за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

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://reestr.cloud/kadastr/31-15-1803001-2327> удалось узнать кадастровую стоимость земельного участка по кадастровому номеру

Сведения по объекту ул Калинина , д. 36 , Белгородская обл , Белгородский р-н , пгт Октябрьский - кадастровый номер 31:15:1803001:2327

Тип: здание

Статус: ранее учтенный

Кадастровый номер: 31:15:1803001:2327

Регион: Белгородская область

Кадастровый район: Белгородский кадастровый район

Почтовый индекс: 308590

Адрес полный: ул Калинина , д. 36 , Белгородская обл , Белгородский р-н , пгт Октябрьский

Адрес по документам: Белгородская область, р-н Белгородский, п. Октябрьский, ул. Калинина, д. 36

Этаж: 1

Площадь: 48,40 м2 (квадратный метр)

Дата постановки на учёт: 27.06.2012

Дата обновления информации: 22.11.2023

Кадастровая стоимость: 626 835 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2023

Дата внесения стоимости в базу: 21.11.2023

Предварительный расчет налога по общей формуле: 627 руб.

Информация выше дублируется из открытых источников и может быть устаревшей.

Дата выгрузки 20.02.2026 11:10 [Обновить](#)

СВЕДЕНИЯ О ВЛАДЕЛЬЦЕ:

Всего количество владельцев: 3

Владелец №1: ***** ФИО скрыто (ФЗ 218)

Свидетельство о регистрации:

№ **-**-001-31/**01/005/**

от 25.04.2016(Общая долевая собственность)

Владелец №2: ***** ФИО скрыто (ФЗ 218)

Свидетельство о регистрации:

№ **-**-001-31/**01/005/**

от 25.04.2016(Общая долевая собственность)

[показать все](#)

АРЕСТ, ОБРЕМЕНЕНИЯ И ЗАЛОГ:

Арест и ограничения: возможны проблемы

Наличие залога в банке: данные по запросу

[Проверить на арест и залог](#)

Единая Информационная база

[Заказать отчёты на объект >](#)

Стоимость жилого дома с земельным участком, принадлежащего гр. Байдалиной Е.В.

Наименование объекта	Площадь м2	Цена за 1 м2	Стоимость жилого дома с земельным участком	Стоимость 1/5 доли жилого дома с земельным участком, принадлежащей должнику
Жилое здание с кадастровым номером 31:15:1803001:2327, общей площадью 48.4 кв. м., расположенное по адресу: Белгородская область, р-н Белгородский, п. Октябрьский, ул. Калинина, д. 36, вид разрешенного использования: жилое (жилой дом), находящееся на земельном участке с кадастровым номером: 31:15:1802002:15, площадью 1500 +/- 14, вид разрешенного использования: для ИЖС. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.	48,4	13 125 руб.	635 250,00 рублей	127 050 рублей. Цена с учетом округления 127 000 рублей.

Финансовый управляющий



Очкасова Е.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

