

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рыночной стоимости имущества

Дата: 05 декабря 2025 года

Выполнил: Финансовый управляющий Лебеда
в соответствии с ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Доля в праве 1/10 в жилом доме, площадью 57,2 кв.м. кадастровый номер: 29:15:030802:851, доля в праве 1/10 на земельный участок, на котором расположен жилой дом (документов не имеется), адрес: Архангельская область, Плесецкий район, пос. Обозерский, ул. Пролетарская, д. 24.

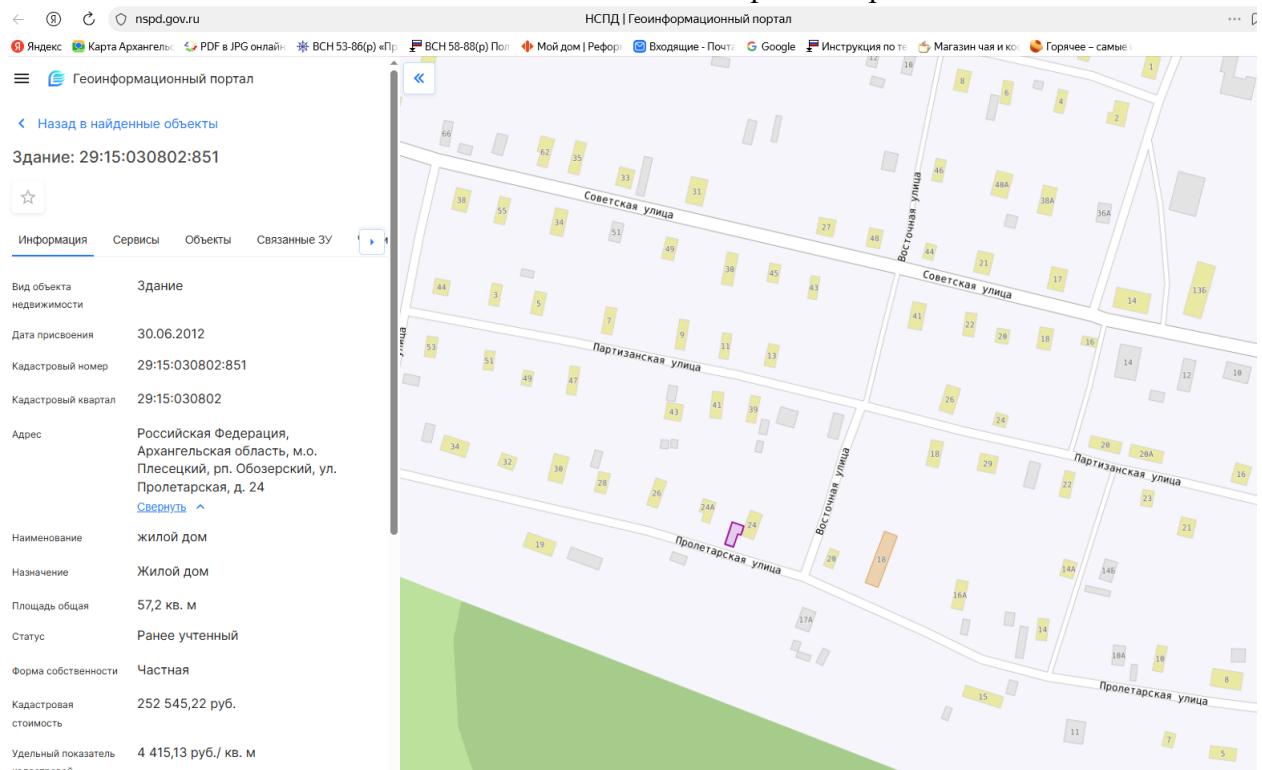
Правоустанавливающие документы: СГРП от 21.04.2016 года (см. приложение).

Правообладатель: Русакевич Наталья Андреевна.

Выводы:

Техническое состояние дома удовлетворительное. Разумное использование – реализация.

Расположение на кадастровой карте:



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.958603446982117&coordinate_x=4485770.831123942&coordinate_y=9212032.852102406&theme_id=1&baseLayerId=235&is_copy_url=true

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.

Эксперт провел анализ предложения подобных объектов и отобрал следующие аналоги:

https://www.avito.ru/savinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_15_sot.7632337347?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3WjBhMhM3a0huU2lwUE1TIjt94kFxRz8AAAA

О доме

Количество комнат: 2
Площадь дома: 80 м²
Площадь участка: 15 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1955
Материал стен: бревно
Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Электричество: есть
Водоснабжение: колодец
Газ: нет
Канализация: выгребная яма
Парковка: парковочное место
Инфраструктура: магазин, школа
Расстояние до центра города: 19 км

800 000 ₹

10 000 ₹ за м²
История цены

В ипотеку от 10 172 ₹/мес.
Посмотреть скидки



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Расположение

Архангельская обл., Плесецкий муниципальный округ, пос.
Емца, Пригородная ул.

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/savinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dacha_50_m_na_uchastke_15_sot_7357719547?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Количество комнат: 2
Площадь дома: 50 м²
Площадь участка: 15 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Материал стен: сэндвич-панели

Санузел: на улице
Ремонт: косметический
Электричество: есть
Водоснабжение: скважина
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Расстояние до центра города: 15 км

330 000 ₹

6 600 ₹ за м²
История цены

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Расположение

Архангельская обл., Плесецкий муниципальный округ, пос.
88-го квартала

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/savinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_408_m_na_uchastke_8_sot_7502802331?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Количество комнат: 2
Площадь дома: 40,8 м²
Площадь участка: 8 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: бревно

Санузел: в доме
Ремонт: требует ремонта
Электричество: есть
Водоснабжение: нет
Газ: нет
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние до центра города: 2 км

310 000 ₹

7 598 ₹ за м²
История цены

Показать телефон
в 938 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Архангельская обл., Плесецкий муниципальный округ, с.
Савинское, ул. Подволочье

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/obozerskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_178_sot_7494603258?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwbno3NFE2dGpaSWpRUlgwIjt9-HTcZD8AAAA

Количество комнат: 3

Площадь дома: 70 м²

Площадь участка: 17,8 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Год постройки: 1956

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Водоснабжение: нет

Газ: нет

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность:

асфальтированная дорога
Инфраструктура: магазин, аптека,
детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 21 км

700 000 ₺10 000 ₺ за м²

История цены

В ипотеку от 8 900 ₺/мес.

[Посмотреть скидки](#)**Показать телефон**
в 938 XXX-XX-XX**Написать сообщение**
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Расположение

Архангельская обл., Плесецкий муниципальный округ, пос.

Самодед

[Скрыть карту ^](#)

Жилой дом

1. Поправка на торг. Текущая практика рынка показывает, что собственники или агентства изначально предлагают объекты по более высоким ценам с возможностью предоставления скидки при торге. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в справочнике «СтатРиэлт-2025» в размере – 7% от всех аналогов.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,94	0,89	0,90	0,89	0,88

Ценовой анализ предложений выявил среднюю стоимость 1 кв.м. подобных объектов как $(800000/80+330000/50+310000/40,8+700000/70)/4 = 8\,549,51 * (1-0,07) = 7\,951,044 * 52,7 \text{ кв. м.} = 419\,020 \text{ рублей}$ за весь объект (дом с земельным участком), за долю в праве 1/10: $419\,020/10 = 41\,902$ или $42\,000$ рублей с учётом округления.

Земля под домом

2. Поправка на земельный участок. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в справочнике «СтатРиэлт-2025» в размере – 21% от стоимости домовладения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов ¹	Нижняя граница**	Верхняя граница***	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах	0,16	0,28	0,22
2	Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью	0,15	0,31	0,23
3	Садовые дома, полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях	0,16	0,24	0,21

Соответственно, доля земельного участка в стоимости домовладения: $42\ 000 * 0,21 = 8\ 820$ или 9 000 рублей с учётом округления.

Рыночная стоимость составила:

Доля в праве 1/10 в жилом доме, площадью 57,2 кв.м. кадастровый номер: 29:15:030802:851, доля в праве 1/10 на земельный участок, на котором расположен жилой дом (документов не имеется), адрес: Архангельская область, Плесецкий район, пос. Обозерский, ул. Пролетарская, д. 24 (Русакевич Н.А.): **42 000 рублей (в том числе доля стоимости земельного участка 9 000 рублей).**

Финансовый управляющий


_____.

ПРИЛОЖЕНИЯ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ И НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ
ОКРУГУ

(Управление Росреестра по Архангельской области и
Ненецкому автономному округу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

21.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 08.04.2016

Субъект (субъекты) права: Русакевич Наталья Андреевна, дата рождения: 25.09.1997 место рождения: пос.Кодино Онежского р-на Архангельской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 143-968-006 83

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/10

Кадастровый(условный) номер: 29:15:030802:851

Объект права: жилой дом; назначение: жилое; общая площадь 57,2 кв.м.; инвентарный номер: 3612; литер: А; этажность: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Архангельская область, Плесецкий р-н, пос. Обозерский, ул. Пролетарская, д. 24.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 29-29/006-29/001/061/2016-200/7

Государственный регистратор



Р.В. Дурнополья

(подпись, м.п.)

29-29/006-29/001/061/2016-200/7