

**Заключение об определении рыночной стоимости имущества должника  
Романовой Ларисы Валентиновны, а именно: Земельный участок  
38:24:100008:8, Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Мамско-Чуйский  
район, п. Мама, СОТ "Геолог"**

29.07.2025 г.

г. Москва

**1) Сведения о должнике**

Информация о гражданине	
Ф.И.О. гражданина	Романова Лариса Валентиновна
Ранее присвоенные фамилия, имя, отчество	-
Дата рождения	03.07.1974
Место рождения	г. Арысь Чимкенсткая область Республика Казахстан
СНИЛС	052-497-408 70
ИНН	380200190679
Адрес регистрации по месту жительства	Иркутская область, ул. Советская, 14, кв. 2
Вид документа, удостоверяющего личность	паспорт
Серия (при наличии) и номер	серия: 0319 номер: 305311

**2) Сведения об арбитражном управляющем**

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация "Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Содружество"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	007-2 30.01.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Британский Страховой Дом"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ № 0312/700/23 от 11.01.2023, действителен с 15.01.2023 г. по 14.01.2024 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	129327, Москва, а/я 22, для а/у Полянской О.В.

**3) Нормативно-правовые акты, на основании которых проведена оценка транспортного средства**

1. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ (последняя редакция)
2. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019)
3. Постановление Пленума Верховного Суда России от 25 декабря 2018 г. n 48 "о некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан"
4. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

**4) Сведения об объекте оценке**

Земельный участок

38:24:100008:8

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, п. Мама, СОТ "Геолог".

# Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Садоводство

Площадь: 520

## Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

38:24:100008:8

Земельный участок 38:24:100008:8  
38:24:100008:8 58.308126 112.88438

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, п. Мама, СОТ "Геолог".

**Информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	04.07.2002
Кадастровый номер	38:24:100008:8
Кадастровый квартал	38:24:100008
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, п. Мама, СОТ "Геолог".
Площадь уточненная	520 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-

Легенда

112.884169 58.308215 50 м 38:24:100022

38:24:100008 38:00:000000 38:24:100008 38:24:100013 38:24:100008 38:24:100008 38:24:100008

Ваша версия Карты © Яндекс. Условия использования











## 5) Выбор метода оценки и обоснование

### Различают три основных метода оценки:

1. *Сравнительный метод* – предполагает сравнительный анализ рыночных цен, т.е. сопоставление рыночных аналогов. Этот метод основан на принципе замещения, смысл которого в том, что информированный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем стоит аналог на рынке. Стоимость объекта оценки определяется на основе цен реальных недавних продаж. Данный метод используется в качестве основного при оценке.
2. *Затратный метод* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. Затратный метод преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Данный метод рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости, земельных участков, застроенных объектов капитального строительства. Затратный метод также рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения (линейных объектов, гидротехнических сооружений).
3. *Доходный метод* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применение доходного метода для определения стоимости рассматриваемого объекта оценки невозможно, так как при использовании физическим лицом в личных целях, определение реального дохода от использования данных объектов оценки невозможно. Полученная доходным подходом стоимость отражает не рыночную стоимость, а стоимость при существующем использовании, то есть стоимость, отличающуюся от рыночной.

Таким образом при определении стоимости финансовым управляющим был использован сравнительный метод. При исследовании был проведен анализ повреждений автомобиля, анализ рынка аналогичных транспортных средств.

### б) Анализ рынка транспортных средств.

Анализ рынка произведен на основе анализа сайта рынка вторичных продаж. В связи с тем, что в данном населенном пункте отсутствует спрос на подобные объекты для анализа будут применяться соседние районы.



## Объект №1.

[https://www.avito.ru/opochka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_43\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2762239612?context=H4sIAAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIJCm3VvVVF5ZUZGM0dFZ3REIjt97N09NT8AAAA](https://www.avito.ru/opochka/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_2762239612?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIJCm3VvVVF5ZUZGM0dFZ3REIjt97N09NT8AAAA)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

### Участок 4,3 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

### 260 000 ₽

60 465 ₽ за сотку

Реклама avito.ru

Кэшбэк 10% от Альфа-Банка

Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX



Активы Сбербанка



Агентство

На Авито с февраля 2018

Реquisиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Самойленко Денис Сергеевич



### Об участке

Площадь: 4,3 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

### Расположение

Псковская обл., Опочечский муниципальный округ, д.

Заверняйка

Скрыть карту ^



## Объект № 2

[https://www.avito.ru/soltsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_166\\_sot\\_promnaznacheniya\\_752\\_2951760?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhFBVyaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJCM3VvVVF5ZUZGM0dFZ3REIjt97N09NT8AAAA](https://www.avito.ru/soltsy/zemelnye_uchastki/uchastok_166_sot_promnaznacheniya_752_2951760?context=H4sIAAAAAAAAAAEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhFBVyaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJCM3VvVVF5ZUZGM0dFZ3REIjt97N09NT8AAAA)



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

### Участок 16,6 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



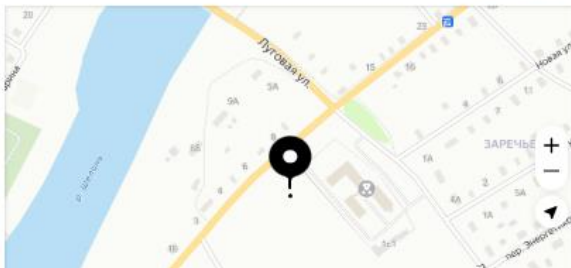
#### Об участке

Площадь: 16,6 сот.

#### Расположение

Новгородская обл., Солецкий муниципальный округ, Сольцы, район Заречье

Скрыть карту ^



290 000 ₽

17 470 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Закажите бесплатную кредитку

Показать телефон

в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

5.0 ★★★★★ 9 отзывов

Частное лицо

На Avito с апреля 2013

Документы проверены

Эковклад: -111 кг CO<sub>2</sub>

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Альфа Банк  
Бесплатная кредитная карта

credit  
A

Заказать

Альфа Банк  
Бесплатная кредитная карта

credit  
A

Со

Объект для сравнения требует траты средств на расходные материалы.

Объект № 3.

[https://www.avito.ru/pskov/zemelnnye\\_uchastki/uchastok\\_16\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4523248821?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCM3VyVVF5ZUZGM0dFZ3REIjt97N09NT8AAAA](https://www.avito.ru/pskov/zemelnnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_4523248821?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCM3VyVVF5ZUZGM0dFZ3REIjt97N09NT8AAAA)

## Участок 16 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

250 000 ₽

15 625 ₽ за сотку

Реклама [tbank.ru/insurance/](#)

Выплаты по ОСАГО за день

Позвонить через Авито

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Тимофей

Агентство

Подписаться на продавца



### Об участке

Площадь: 16 сот.

### Расположение

Псковская обл., Псков, исторический район Запсковье  
р-н Запсковье

Скрыть карту ^



Объект для сравнения требует траты средств на расходные материалы.

Таким образом, исходя из расчетов:  $(250\ 000 + 290\ 000 + 260\ 000) / 3 = 266\ 000$  рублей

**Стоимость земельного участка 38:24:100008:8**, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, п. Мама, СОТ "Геолог"., **составляет 266 000 рублей.**

**8) Вывод:**

Земельный участок

38:24:100008:8

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, п. Мама, СОТ "Геолог".

Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Садоводство

Площадь: 520

**Стоимость земельного участка 38:24:100008:8**, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, п. Мама, СОТ "Геолог"., **составляет 133 000 рублей.**

Финансовый управляющий  
Романовой Ларисы Валентиновны

О.В. Полянская



