

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о рыночной стоимости
имущества

Дата: 12 ноября 2025 года

Выполнил: *Финансовый управляющий Очкасова Елизавета Васильевна*

в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Жилое здание с кадастровым номером 57:18:1360101:791, общей площадью 58,2 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Покровский, с Дросково, ул. Сельхозтехника, д 3, общая долевая собственность, доля в праве 1/5. Без координат границ;

2. Земельный участок с кадастровым номером: 57:18:1360101:77, общей площадью 1034,6 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Покровский, с Дросково, ул. Сельхозтехника, д 3, общая долевая собственность, доля в праве 1/5. Без координат границ.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

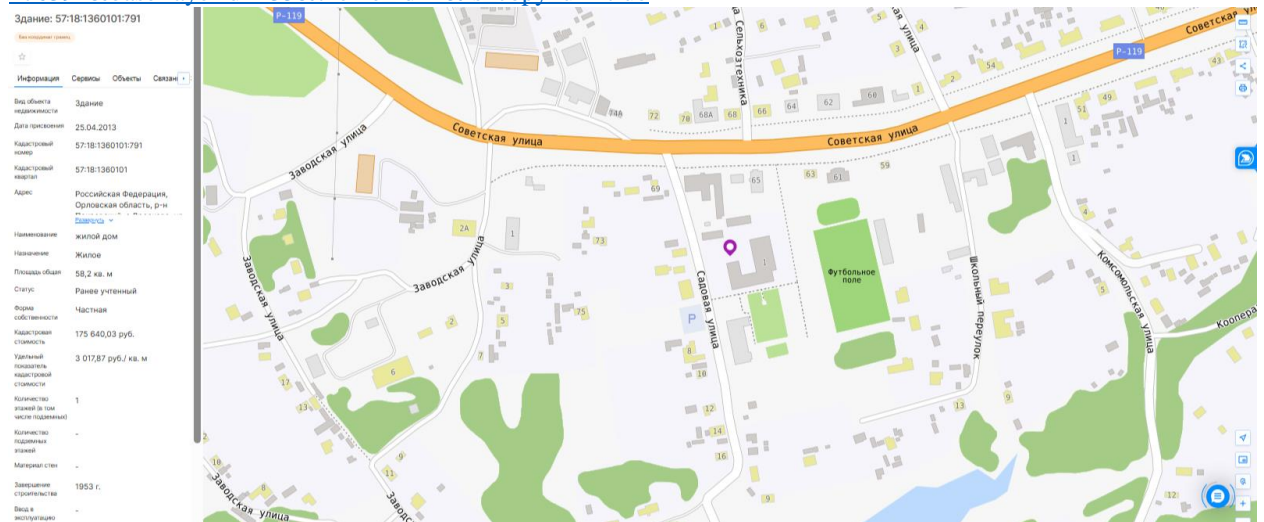
Собственник: Поцелуев Александр Николаевич, доля в праве 1/5.

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:

Расположение на карте:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4126968.00890366&coordinate_y=6889236.602476394&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true



Данный земельный участок принадлежит должнику – Поцелуеву А.Н., доля в праве 1/5.

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

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_64_m_na_uchastke_70_sot_7591098825?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVNg0NWsybEtwQkg1UWhXIj9ODOuUj8AAAA



Дом 64 м² на участке 70 сот.
600 000 Р 9 375 Р за м²

Стены: брус, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение
☉ д. Березовец

Продается дом в д. Березовец. В доме новая крыша, пластиковые окна, можно провести интернет (ранее был подключен), косметический ремонт, кухня, ванная и туалет в доме. Ванная и туалет остаются, без мебели. В школу детей...
12 сентября 16:43

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_741_m_na_uchastke_15_sot_4578122818?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVNg0NWsybEtwQkg1UWhXIj9ODOuUj8AAAA



Дом 74,1 м² на участке 15 сот.
500 000 Р 6 748 Р за м²



Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение
 © с. Дросково

Этот уютный дом расположен в самом центре живописной деревни. Несмотря на свои прелести, он нуждается в ремонте, который даст возможность создать здесь свой уникальный уголок комфорта и спокойствия. Благодаря всепогодному...
 5 июля 2024

https://www.avito.ru/verhove/doma_dachi_kottedzhi/dom_561_m_na_uchastke_60_sot._4231798169?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVNg0NWsybEtwQkg1UWhXIj9ODOuUj8AAAA



Дом 56,1 м² на участке 60 сот.
600 000 Р 10 695 Р за м²



Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение
 © Орловская обл., Верховский р-н, Васильевское сельское поселение, д. Ильинка

Продаётся жилой, кирпичный, одноэтажный дом в деревне Ильинка Верховского района Орловской области (в 10 км от пгт Верховье). Дом площадью 56,1 кв. М расположен на участке 60 соток. В доме имеется газовое отопление и установлены...
 4 ноября 2024

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&baseLayerId=235&theme_id=1&zoom=17&coordinate_x=4127765.820386386&coordinate_y=6889615.2046321165 удалось узнать кадастровую стоимость земельного участка по кадастровому номеру

Здание: 57:18:1360101:791

База координат границ



Информация Сервисы Объекты Связанн

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	25.04.2013
Кадастровый номер	57:18:1360101:791
Кадастровый квартал	57:18:1360101
Адрес	Российская Федерация, Орловская область, р-н Покровский
Наименование	жилой дом
Назначение	Жилое
Площадь общая	58,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	175 640,03 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 017,87 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1953 г.
Ввод в эксплуатацию	-
Сведения о включении объекта	-

**Стоимость жилого помещения с земельным участком, принадлежащего
гг. Поцелуеву А.Н.:**

Наименование объекта	Площадь м2	Цена за 1 м2	Стоимость 1/5 доли жилого помещения с земельным участком, принадлежащей должнику Поцелуеву А.Н.
1. Жилое здание с кадастровым номером 57:18:1360101:791, общей площадью 58.2 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Покровский, с Дросково, ул. Сельхозтехника, д 3, общая долевая собственность, доля в праве 1/5; 2. Земельный участок с кадастровым номером: 57:18:1360101:77, общей площадью 1034.6 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Покровский, с Дросково, ул. Сельхозтехника, д 3, общая долевая собственность, доля в праве 1/5.	58,2 кв.м.	26 817,60 руб.	312 156,86 руб. Цена с учетом округления 312 000 рублей.

Финансовый управляющий

Очкасова Е.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ:



