

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о рыночной стоимости
имущества

Дата: 18 февраля 2025 года

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

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

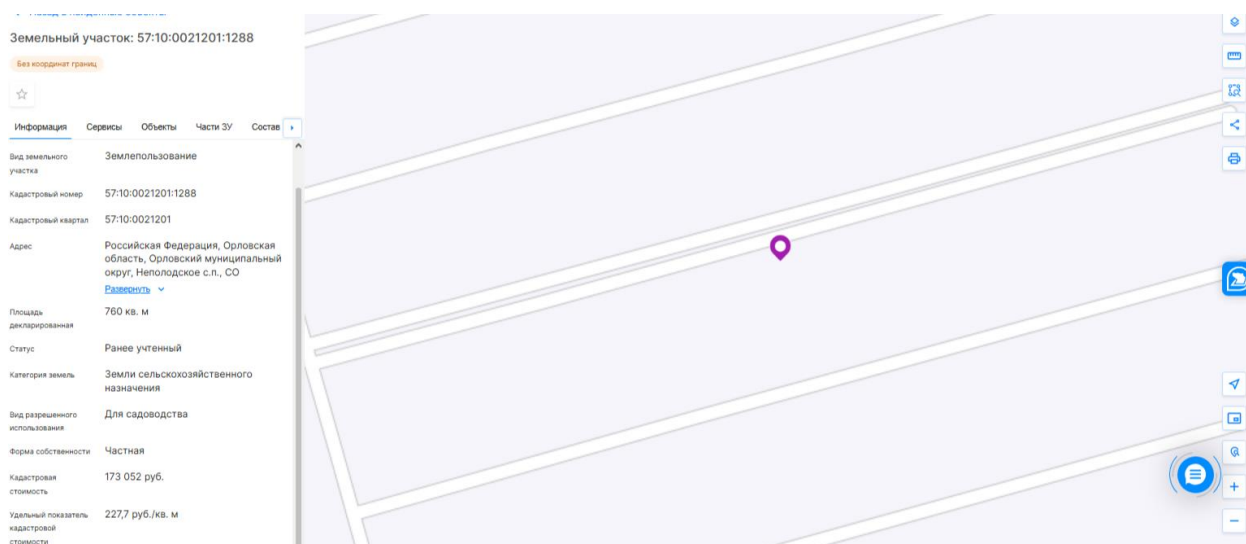
Земельный участок с кадастровым номером 57:10:0021201:1288, общей площадью 760 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Орловский муниципальный округ, Неполодское, с.п., СО "Тайное" при ОСПЗ, участок (58)-А-80, вид разрешенного использования: для садоводства, индивидуальная собственность. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

Собственник: Коваль Елена Григорьевна

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=18&coordinate_x=4022004.702198891&coordinate_y=6994026.715113215&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=556763648%2C36368%2C57%3A10%3A0021201%3A1288 Расположение на карте:



Данный земельный участок принадлежит должнику – Коваль Елене Григорьевне на праве собственности.

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

https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_401357243?context=H4sIAAA AAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4bFdROTJvNDhEVk1RdzkxIjt9ZqZEkT8AAAA

https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_2199555737?context=H4sIA AAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4bFdROTJvNDhEVk1RdzkxIjt9ZqZEkT8AAAA

https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._snt_dnp_7761009091?context=H4sIA AAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4bFdROTJvNDhEVk1RdzkxIjt9ZqZEkT8AAAA



Участок 10 сот. (ИЖС)
260 000 Р 26 000 Р за сотку

© пос. Неполодь

Кадастровый квартал 57:10:002101. Свободные участки – зеленым цветом на картинке. Несколько участков по верхнему ряду по 30 тысяч за сотку, не 26. Уточняйте. Лот – произвольное количество земельных участков по 10 соток, ...
5 сентября 2014



Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)
205 000 Р 34 167 Р за сотку

© пос. Неполодь

Снт Агропроловец Неполодь, участок без строений. 2я линия, свет, газ рядом. Рядом соседи проживают круглогодично. Документы готовы.
24 июля 2021



Участок 9,5 сот. (СНТ, ДНП)
105 000 Р 11 053 Р за сотку

© Орловская обл., Орловский муниципальный округ, СНТ Разуваевские Пруды

Участок недалеко от дороги, напротив пруда. Отличное, спокойное место от городской суеты. Рядом лес, грибы-ягоды)). Участок каждый год обрабатывался, есть плодоносящие деревья и кустарники, виноград. Участок...
23 ноября 2025



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://reestr.cloud/kadastr/57-10-0021201-1288> удалось узнать кадастровую стоимость земельного участка по кадастровому номеру

Сведения по объекту кадастровый номер 57:10:0021201:1288

Тип: **земельный участок**

Статус: **ранее учтенный**

Кадастровый номер: **57:10:0021201:1288**

Кадастровый район: **Орловский кадастровый район**

Адрес по документам: **Российская Федерация, Орловская область, Орловский муниципальный округ, Неполодское с.п., СО "Тайное" при ОСПЗ, участок (58)-А-80**

Площадь: **760,00 м2 (квадратный метр)**

Дата постановки на учёт: **27.05.2024**

Дата обновления информации: **14.06.2024**

Кадастровая стоимость: **173 052 руб.**

Дата определения стоимости: **01.01.2022**

Дата внесения стоимости в базу: **10.06.2024**

Предварительный расчет налога по общей формуле: **173 руб.**

Информация выше дублируется из открытых источников и может быть устаревшей.

Дата выгрузки: 27.02.2026 14:20 [Обновить](#)

СВЕДЕНИЯ О ВЛАДЕЛЬЦЕ:

Всего количество владельцев: **1**

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

Свидетельство о регистрации:

№ **:**-0021201:12*8-57/*

от 27.05.2024(Собственность)

АРЕСТ, ОБРЕМЕНЕНИЯ И ЗАЛОГ:

Арест и ограничения: данные по запросу ⚠

Наличие залога в банке: данные по запросу ⚠

[Проверить на арест и залог](#)

Единая Информационная база

[Заказать отчёты на объект >](#)

Стоимость земельного участка, принадлежащего гр. Коваль Е.Г.

Наименование объекта	Площадь м2	Цена за 1 м2	Стоимость участка
Земельный участок с кадастровым номером 57:10:0021201:1288, общей площадью 760 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Орловский муниципальный округ, Неполодское, с.п., СО "Тайное" при ОСПЗ, участок (58)-А-80, вид разрешенного использования: для садоводства, индивидуальная собственность. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.	760	237,4 руб.	180 424 руб. Цена с учетом округления 180 000 рублей.

Финансовый управляющий

Очкасова Е.В.