

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о рыночной стоимости имущества

Дата: 5 февраля 2026 года

Выполнил: Финансовый управляющий *Очкасова Елизавета Васильевна*

в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

ОПИСАНИЕ 1 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

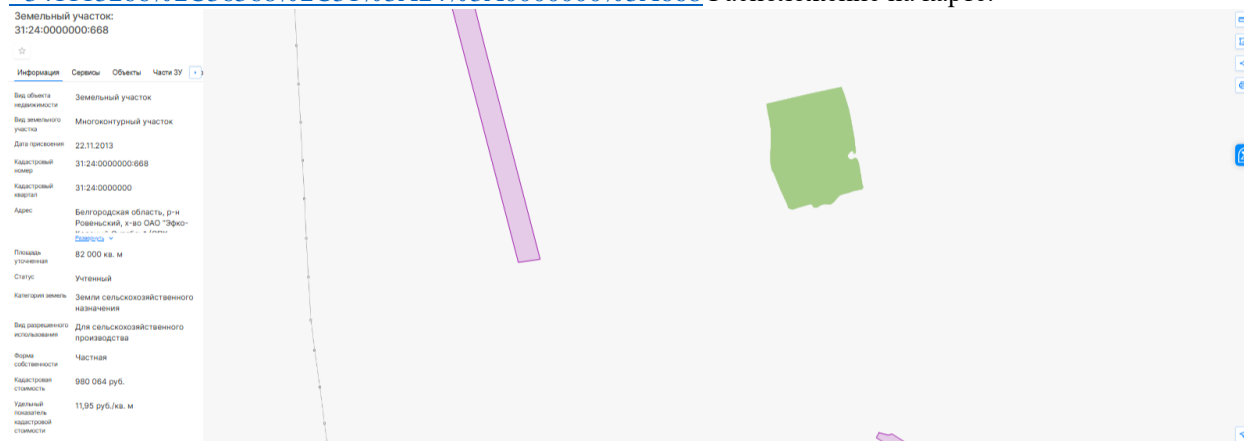
Земельный участок с разрешённым использованием для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером: 31:24:0000000:668, общей площадью 82000 +/- 3543 кв. м., расположенный по адресу: Белгородская область, р-н Ровеньский, х-во ОАО "Эфко-Красный Октябрь" (СПК (колхоз) "Красный Октябрь"), граничит с запада с землями Вейделевского района, с севера – земли Алексеевского района, с востока - земли СПК "Ленинский путь", с юга - земли колхоза "Советская Россия" .
Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

Собственник: Дзирба Юрий Николаевич, собственность.

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&is_copy_url=true&zoom=16.223212929395352&coordinate_x=4326633.8625609195&coordinate_y=6489511.593360739&baseLayerId=235&theme_id=1&selectedCard=341113266%2C36368%2C31%3A24%3A0000000%3A668 Расположение на карте:



Данный земельный участок принадлежит Должнику Дзирбе Юрию Николаевичу на праве собственности.

Эксперт провел совместный анализ предложения подобных объектов и отобрал следующие аналоги:

https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_stroitel/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_791565_5162?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4WjNyN2FDMnhlR1lxM1pmlj92rkGRD8AAAA

https://www.avito.ru/valuyki/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot. snt_dnp_2284241197?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4WjNyN2FDMnhlR1lxM1pmlj92rkGRD8AAAA

https://www.avito.ru/rovenki/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. snt_dnp_7642750150?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLbXFnUzNsSIFOFZFNsR0pwIjt9C-bGQz8AAAA



Участок 9 сот. (ИЖС)
10 000 Р 1 111 Р за сотку

📍 Строитель

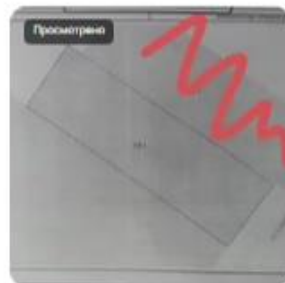
Построю дом по вашему проекту! Крапивенский 2. На фото участок номер 134, только он сейчас другой площадью и конфигурацией!
 Вчера



Участок 5,6 сот. (СНТ, ДНП)
10 000 Р 1 786 Р за сотку

📍 пос. Яблоново

Продам земельный пай 5,6 га. Нв. Выделенный цена договорная.
 25 ноября 2021



Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)
60 000 Р 3 000 Р за сотку

📍 с. Лозная

Для ведения личного подсобного хозяйства.
 26 сентября 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://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&is_copy_url=true&zoom=16.223212929395352&coordinate_x=4326633.8625609195&coordinate_y=6489511.593360739&baseLayerId=235&theme_id=1&selectedCard=341113266%2C36368%2C31%3A24%3A0000000%3A668 удалось узнать кадастровую стоимость земельного участка по кадастровому номеру.

Стоимость земельного участка, принадлежащего гр. Дзирбе Ю.Н.

<i>Наименование объекта</i>	<i>Площадь м2</i>	<i>Цена за 1 м2</i>	<i>Стоимость земельного участка, принадлежащего должнику</i>
Земельный участок с разрешённым использованием для сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером: 31:24:0000000:668, общей площадью 82000 +/- 3543 кв. м., расположенный по адресу: Белгородская область, р-н Ровеньский, х-во ОАО "Эфко-Красный Октябрь" (СПК (колхоз) "Красный Октябрь"), граничит с запада с землями Вейделевского района, с севера – земли Алексеевского района, с востока - земли СПК "Ленинский путь", с юга - земли колхоза "Советская Россия". Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.	82000	19,66	1 612 120 руб. или цена с учетом округления 1 612 000,00 руб.

Финансовый управляющий



Е.В. Очкасова