

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о рыночной стоимости**  
**имущества**

Дата: 18 марта 2026 года

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

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Земельный участок с кадастровым номером: 57:15:0370101:25, общей площадью 3900 кв. м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, д Озерки., доля в праве 1/2. Без координат границ;

2. Жилое здание с кадастровым номером: 57:15:0370101:33, адрес: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, д Озёрки, ул. Советская, д 1, площадью 52,6 кв.м, доля в праве 1/2. Без координат границ.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, см. приложение.

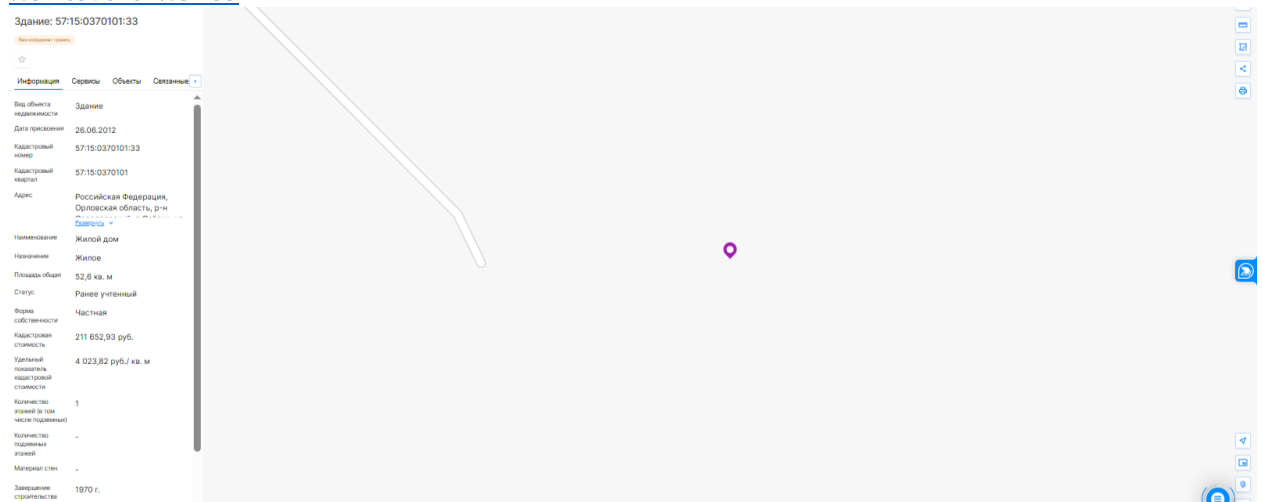
Собственник: Максимова Анастасия Валерьевна, доля в праве 1/2.

Выводы: Состояние удовлетворительное. Разумное использование – по назначению.

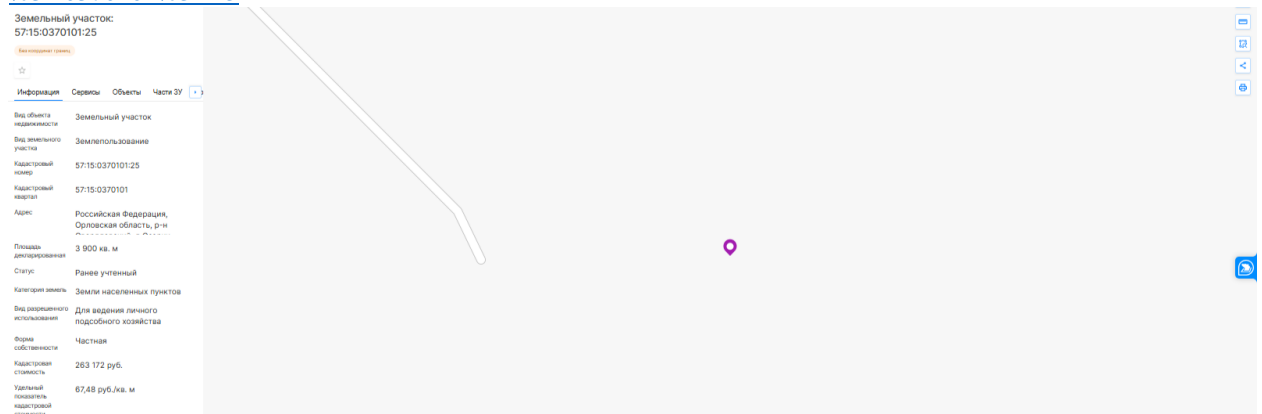
**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета 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=4058802.253063793&coordinate\\_y=6930117.207204955&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&selectedCard=2936147271%2C36369%2C57%3A15%3A0370101%3A33](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4058802.253063793&coordinate_y=6930117.207204955&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=2936147271%2C36369%2C57%3A15%3A0370101%3A33)



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate\\_x=4058802.253063793&coordinate\\_y=6930117.207204955&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&selectedCard=2940812847%2C36368%2C57%3A15%3A0370101%3A25](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4058802.253063793&coordinate_y=6930117.207204955&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=2940812847%2C36368%2C57%3A15%3A0370101%3A25)



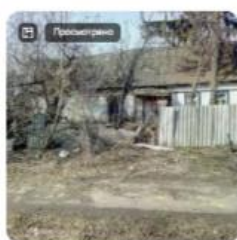
Данное жилое помещение с земельным участком принадлежит должнику – Максимовой Анастасии Валерьевне, доля в праве 1/2.

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

[https://www.avito.ru/kromy/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_67\\_m\\_na\\_uchastke\\_50\\_sot.\\_7342966600?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlY3VDV E5seksialZtU2RoJt9fWTK7z8AAAA](https://www.avito.ru/kromy/doma_dachi_kottedzhi/dom_67_m_na_uchastke_50_sot._7342966600?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlY3VDV E5seksialZtU2RoJt9fWTK7z8AAAA)

[https://www.avito.ru/zmievka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_30\\_m\\_na\\_uchastke\\_20\\_sot.\\_7673608607?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlY3VDV E5seksialZtU2RoJt9fWTK7z8AAAA](https://www.avito.ru/zmievka/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_20_sot._7673608607?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlY3VDV E5seksialZtU2RoJt9fWTK7z8AAAA)

[https://www.avito.ru/zmievka/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_20\\_m\\_na\\_uchastke\\_36\\_sot.\\_1233389288?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlY3VDV E5seksialZtU2RoJt9fWTK7z8AAAA](https://www.avito.ru/zmievka/doma_dachi_kottedzhi/dom_20_m_na_uchastke_36_sot._1233389288?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlY3VDV E5seksialZtU2RoJt9fWTK7z8AAAA)



Дом 20 м² на участке 3,6 сот.  
**350 000 Р** 17 500 Р за м²

Проверки в Росреестре

Стены: бревно  
📍 пгт. Змиёвка

Улица Чапаева дом 14 в центре Змиёвки. Продаётся часть дома (квартира) требующий капитального ремонта. Прилагается два отдельных участка 1.7 сотки и 1.8 сотки. Один участок вплотную к дому размер 7 на 29 метров. Другой через...  
16 апреля 2018



Дом 30 м² на участке 20 сот.  
**380 000 Р** 12 667 Р за м²

Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение

📍 д. Братское

Продам Дом с участком земли в деревне Братское, дом и земля в собственности. Всесезонный подъезд, сарай, колодец, подвал, беседка, звоните или пишите всё расскажу. Торг с реальным покупателем обсудим.  
20 сентября 2025



Дом 67 м² на участке 50 сот.  
**400 000 Р** 5 970 Р за м²

Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение

📍 с. Плоское

Продаётся дом, общей площадью 66.7 кв. М, расстояние от города 25км, отопление газовое, вода на участке (колодец), дом электрифицирован, имеется подвал в доме, на участке расположены хоз. Постройки, плодовые деревья, большой...  
3 мая 2025

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%

**Стоимость жилого помещения с земельным участком, принадлежащего  
гр. Максимовой А.В.**

<b>Наименование объекта</b>	<b>Площадь м2</b>	<b>Цена за 1 м2</b>	<b>Стоимость жилого помещения с земельным участком</b>	<b>Стоимость 1/2 доли, принадлежащей должнику Максимовой А.В.</b>
1. Земельный участок с кадастровым номером: 57:15:0370101:25, общей площадью 3900 кв. м., вид разрешенного использования объекта недвижимости: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, д Озерки., доля в праве 1/2. Без координат границ; 2. Жилое здание с кадастровым номером: 57:15:0370101:33, адрес: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, д Озёрки, ул. Советская, д 1, площадью 52,6 кв.м, доля в праве 1/2. Без координат границ.	52,6 кв.м.	12 045,66 руб.	<b>633 601,71 рубля.</b> Цена с учетом округления <b>634 000 рублей.</b>	<b>317 000 рублей.</b>

Финансовый управляющий



Очкасова Е.В.