

РЕШЕНИЕ
финансового управляющего об оценке имущества Должника

г. Санкт-Петербург

16 апреля 2026 г.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 11.09.2025 г. (резолютивная часть объявлена 10.09.2025) по делу № А56-92522/2024 Черкасов Дмитрий Геннадьевич (дата рождения: 19.03.1980, место рождения: гор. Новоржев Псковской обл., СНИЛС 135-589-062 87, ИНН 601000703139, ОГРНИП 322784700180476, регистрация по месту жительства: 197373, г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, ул. Нижне-Каменная, дом 20, корпус 1, литера А, квартира 4) (далее по тексту - должник) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Заяц Николай Васильевич (ИНН 100700052889, СНИЛС 042-256-751 38) - член МСО ПАУ (ОГРН 1037705027249, ИНН 7705494552, адрес: 109240, г. Москва, Котельническая наб., д.17).

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2016) финансовым управляющим гражданина Черкасова Дмитрия Геннадьевича проведена оценка рыночной стоимости следующего недвижимого имущества:

№ п/п	Вид и наименование имущества	Цена, определённая финансовым управляющим (руб.)	Степень износа (%)	Сведения о залогодержателе
1	Земельный участок площадью 600 квадратных метров, вид использования для садоводства по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, массив "Бабино", СНТ "Факел", уч.518, кадастровый номер: 47:26:1122005:103.	365400 (триста шестьдесят пять тысяч четыреста) рублей	-	-
2	Земельный участок площадью 222800 квадратных метров по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Макарово. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, р-н Новоржевский, СП "Макаровская волость"., кадастровый номер:	401040 (четырееста одна тысяча сорок) рублей.	-	-

	60:10:0140103:273.			
--	--------------------	--	--	--

Статьей 213.25 Федерального закона РФ от 26.10.2002 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.26 Федерального закона несостоятельности (банкротстве)» - оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Оценка имущества, принадлежащего должнику Черкасову Дмитрию Геннадьевичу произведена финансовым управляющим основываясь на анализе информации о ценовых предложениях аналогичных объектов имущества в открытом доступе в сети Интернет на сайтах <https://www.avito.ru>.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В своих действиях финансовый управляющий выступал как независимый исполнитель и при проведении оценки исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

Подписавший данный Отчет финансовый управляющий настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются профессиональным непредвзятым анализом, мнением и заключением.
3. Финансовый управляющий не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Финансовый управляющий не получает вознаграждение за проведение оценки и никак не связан действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. Финансовый управляющий лично произвел наружный и внутренний осмотр

оцениваемого имущества.

6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

7. Итоговая величина рыночной стоимости, являющаяся наиболее вероятной и рекомендуемой для целей совершения сделки, признается достоверной на дату оценки.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Права собственности на оцениваемую недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательством, если иное не оговорено специально.

Недвижимое имущество объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Все планы, схемы, чертежи и иные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи пользователю визуально представить себе оцениваемый объект. Пользователю не следует полагаться на эти планы, схемы и чертежи в случае любого другого их использования. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Скрытые характеристики и дефекты

Финансовый управляющий не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ, а также стоимости их удаления.

Информация, оценки и мнения, полученные Финансовым управляющим и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Финансового управляющего, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Мнение Финансового управляющего относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Финансовый управляющий не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и, таким образом, повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Финансового управляющего относительно цены собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Анализ достаточности и достоверности используемой для оценки информации

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации неведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Финансовый управляющий, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Должником. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Финансового управляющего нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием его реквизитов и контактных данных. У Финансового управляющего нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал Финансовый управляющий, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Основные термины и определения, используемые при оценке рыночной стоимости имущества

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Имущество – объекты гражданских прав, находящиеся в чьей-то собственности.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок.

Корректировка представляет собой операцию (чаще математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть:

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты,

типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, осмотр объекта оценки;
2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
3. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов.
4. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости могут использоваться три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта. При расчете с использованием методов затратного подхода стоимость объекта оценки равна стоимости нового аналогичного объекта за вычетом накопленного износа.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке

осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков.

Доходный подход представляет собой оценку стоимости исходя из предпосылки, что стоимость оцениваемого объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые можно получить от его использования. То есть инвестор приобретает актив сегодня в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (сдача в аренду) или продажа.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества и устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует цели оценки и характеру оцениваемого объекта.

Краткий анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование объекта, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Исходя из места расположения, вида разрешенного использования земельного участка и конструктивного исполнения объекта оценки, финансовый управляющий пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование в качестве жилого помещения, что совпадает с текущим использованием оцениваемого имущества.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования собственности выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В ходе осмотра объектов оценки было выявлено, что они находятся в состоянии пригодном для эксплуатации по назначению

Затратный подход к оценке рыночной стоимости

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому

предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного актива, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому активу. Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом. При оценке выделяют три вида износа – физический, моральный и экономический. Основные причины физического износа – изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, физико-химические изменения. Моральный износ характеризуется в основном действием внешне-объекторных факторов и приводит к изменению стоимости вследствие сокращения затрат общественно необходимого труда на их производство, а также создания новых, более привлекательных объектов аналогичного типа. Моральный износ обусловлен изменениями функциональных характеристик, эргономических показателей, соответствия требованиям безопасности, отношения суммы функциональных возможностей к сумме ресурсов, необходимых для их реализации. Это могут быть большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, снятие с производства и т.д. Экономический износ возникает в результате глобальных макроэкономических изменений в области уровня техники и технологий. Как правило, он не воздействует на объекты, использующиеся в настоящее время и, соответственно, принимается равным 0.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки при сравнительном подходе осуществляется на основе формулы:

$$C_{pn} = (Ca1 + Ca2 + \dots + Can) / n;$$

C_{pn} – рыночная стоимость объекта оценки, определённая при сравнительном подходе на основе продаж аналогов.

Ca1, Ca2, Can – скорректированные рыночные стоимости продаж аналогов на данном рынке.

n – количество выбранных аналогов.

Доходный подход к оценке рыночной стоимости

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Применение доходного подхода предполагает решение проблемы локализации доходов и расходов, учитываемых при определении стоимости имущества. Для того чтобы обосновать стоимость имущества этим подходом, необходимо выделить расходы и

доходы, получение которых связано именно с оцениваемым имуществом.

Один из способов решения этой проблемы основан на использовании принципа дополнительных доходов и расходов. Согласно этому принципу, искомые доходы и расходы представляют собой разность между доходами и расходами при условии функционирования имущества и доходами, и расходами, получаемыми без оцениваемого имущества.

В связи с этим следует различать оцениваемое имущество или оцениваемый объект и некоторую экономическую систему, в составе которой функционирует этот объект. При выборе этой системы следует руководствоваться критерием воздействия оцениваемого объекта на показатели экономической системы.

Как правило, методы доходного подхода используют для определения инвестиционной стоимости имущества, с обязательным учетом индивидуальных требований конкретного инвестора. Для дальнейшего использования оцениваемых объектов необходимы значительные капитальные вложения, связанные с осуществлением восстановительных и ремонтно-строительных работ. Определить размер данных вложений и период их окупаемости затруднительно. Использование в расчетных процедурах методов доходного подхода, по мнению оценщика, нецелесообразно.

Возможность получения дохода от имущества, находящегося в долевой собственности, зависит от согласия второго дольщика, что может быть затруднительно, если цели и задачи собственников не совпадают.

Использование в расчетных процедурах методов доходного подхода, по мнению финансового управляющего, нецелесообразно.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1) Земельный участок площадью 600 квадратных метров, вид использования для садоводства по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, массив "Бабино", СНТ "Факел", уч.518, кадастровый номер: 47:26:1122005:103.

Представленные документы:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-129687080 от 30.06.2025 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости - Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Определяем стоимость объекта путем анализа сравнительных продаж.

Обзор предложений аналогов.

Предложение 1

Описание

Участок 8,9 соток (СНТ, ДНП)

Об участке

Площадь: 8.9 соток

Расстояние от КАД: 90 км

Расположение

Ленинградская обл., Тосненский р-н, Трубноборское сельское поселение, садоводческий массив Бабино, садоводческое некоммерческое товарищество Факел, 15-я аллея, Московское шоссе, 90 км

Цена за 8.9 соток 490 000 рублей
55 056 рублей за сотку.
550 рублей 36 копеек за метр квадратный.

https://www.avito.ru/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._snt_dnp_7600859528?context=H4slAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ5OTB4dDBQeHNJdGlmemRnIj9TNwhDj8AAAA

Предложение 2

Об участке
Площадь: 6 сот.
Расстояние от КАД: 91 км
Расположение
Ленинградская обл., Тосненский р-н, Трубноборское сельское поселение, садоводческий массив Бабино, садоводческое некоммерческое товарищество Сплав, 3-я линия Московское шоссе, 91 км.
Цена 400 000 рублей
-66 667 рублей за сотку
-666 рублей 67 копеек за метр квадратный.

https://www.avito.ru/lyuban/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_8006356584?context=H4slAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJTM1RtSHR5UWF3RjJhRWMxIj98St3BT8AAAA

Сравнительная таблица

№ п/п	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена (руб)	Цена за кв.м. (руб)
1	Ленинградская обл., Тосненский р-н, Трубноборское сельское поселение, садоводческий массив Бабино, садоводческое некоммерческое товарищество Факел, 15-я аллея, Московское шоссе, 90 км	890.00	490 000.00	550.36
2	Ленинградская обл., Тосненский р-н, Трубноборское сельское поселение, садоводческий массив Бабино, садоводческое некоммерческое товарищество Сплав, 3-я линия Московское шоссе, 91 км.	600.00	400 000.00	666.67

Средняя цена – 608 рублей 51 копейка за метр квадратный земельного участка.

Округлено цена может составить 609 рублей 00 копеек за 1 метр квадратный.

2) Земельный участок площадью 222800 квадратных метров по адресу:

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Макарово. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, р-н Новоржевский, СП "Макаровская волость", кадастровый номер: 60:10:0140103:273.

Представленные документы:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № № КУВИ-001/2025-129687080 от 30.06.2025 г.

Определяем стоимость объекта путем анализа сравнительных продаж.

Обзор предложений аналогов.

Предложение 1

Участок 25 га (СНТ, ДНП)

Об участке

Площадь: 2500 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Псковская обл., Новоржевский муниципальный округ, д. Струга

Описание

Продаю земельный участок, площадью 25 гектаров, земли сельскохозяйственного назначения, на участке лиственный лес, вековые деревья. Можно охотиться или пилить деревья на продажу. Кадастровый номер: 60:10:0130110:163.

К этому земельному участку в нагрузку (подарю) дом с участком 15 соток (ИЖС) в деревне Струга и еще один земельный участок с/х назначения 1,2 га в Струге.

Документы на все есть, все оформлено, все в порядке.

Цена 500 000 рублей

-200 рублей 00 копеек за сотку

-02 рубля 00 копеек за метр квадратный.

https://www.avito.ru/novorzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_7793878612?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_android&utm_source=soc_sharing

Предложение 2

Участок 3000 га (СНТ, ДНП)

Площадь: 300000 соток

Расположение

Псковская обл., Новоржевский муниципальный округ, Новоржев

Продается земельный массив в Новоржевском районе общей площадью 3000 Га. Частная собственность. Презентация по запросу. Возможно, продажа частями.

Цена 45 000 000 рублей

-150 рублей 00 копеек за сотку

-1.5 рубля 00 копеек за метр квадратный

https://www.avito.ru/novorzhhev/zemelnye_uchastki/uchastok_3000_ga_snt_dnp_7407220931?context=H4slAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4ak03VElnWWZmRHRyN3k0Ijt9EDV4wD8AAAA

№ п/п	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена (руб)	Цена за кв.м. (руб)
1	Псковская обл., Новоржевский муниципальный округ, д. Струга	250 000.00	500 000.00	02.00
2	Псковская обл., Новоржевский муниципальный округ, Новоржев	30 000 000.00	45 000 000	1.5.00

Средняя цена – 1 рубль 75 копеек за метр квадратный земельного участка.

Округлено цена может составить 1 рубль 80 копеек за 1 метр квадратный.

ВЫВОДЫ ПО ОЦЕНКЕ

№ п/п	Вид и наименование имущества	Цена, определённая финансовым управляющим (руб.)	Степень износа (%)	Сведения о залогодержателе
1	Земельный участок площадью 600 квадратных метров, вид использования для садоводства по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, массив "Бабино", СНТ "Факел", уч.518, кадастровый номер: 47:26:1122005:103.	365400 (триста шестьдесят пять тысяч четыреста) рублей	-	-
2	Земельный участок площадью 222800 квадратных метров по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Макарово. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Псковская область, р-н	401040 (четыре тысячи сорок) рублей.	-	-

	Новоржевский, СП "Макаровская волость"., кадастровый номер: 60:10:0140103:273.			
--	---	--	--	--

**Финансовый управляющий
Черкасова Дмитрия Геннадьевича**



Заяц Н.В.