

Заключение № 1 **о рыночной стоимости земельного участка**

21.09.2021

Кировская область, город Киров

Решением Арбитражного суда Кировской области от 21.04.2021 по делу № А28-380/2021 Комарова (ранее Мышкина) Нелли Сергеевна¹ (дата рождения: 16.06.1966, место рождения: гор. Киров, адрес регистрации (жительства): 610030, Кировская область, город Киров, улица Павла Корчагина, дом 215, квартира 69, ИНН 434800133046, СНИЛС 115-291-836-48) признана банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина; финансовым управляющим утвержден Печеницын Дмитрий Владимирович².

21.08.2021 финансовым управляющим проведена инвентаризация имущества гражданина-должника, по результатам которой составлена опись имущества.

21.08.2021 финансовым управляющим принято решение о самостоятельном проведении оценки имущества гражданина-должника, выявленного в результате инвентаризации.

Описание объекта оценки.

Земельный участок (для коллективного садоводства), кадастровый номер: 43:40:031252:1, адрес: Кировская область, город Киров, тер сдт Уют, площадь 20020 кв. м., вид права, доля в праве: общая долевая собственность, доля в праве 1/212, дата государственной регистрации: 12.10.2017, ограничения (обременения): не зарегистрированы. Основание: договор дарения от 06.09.2017. Собственник: Комарова Нелли Сергеевна, доля в праве 1/212.

Выводы:

Состояние земельного участка удовлетворительное. Предназначен для коллективного садоводства.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

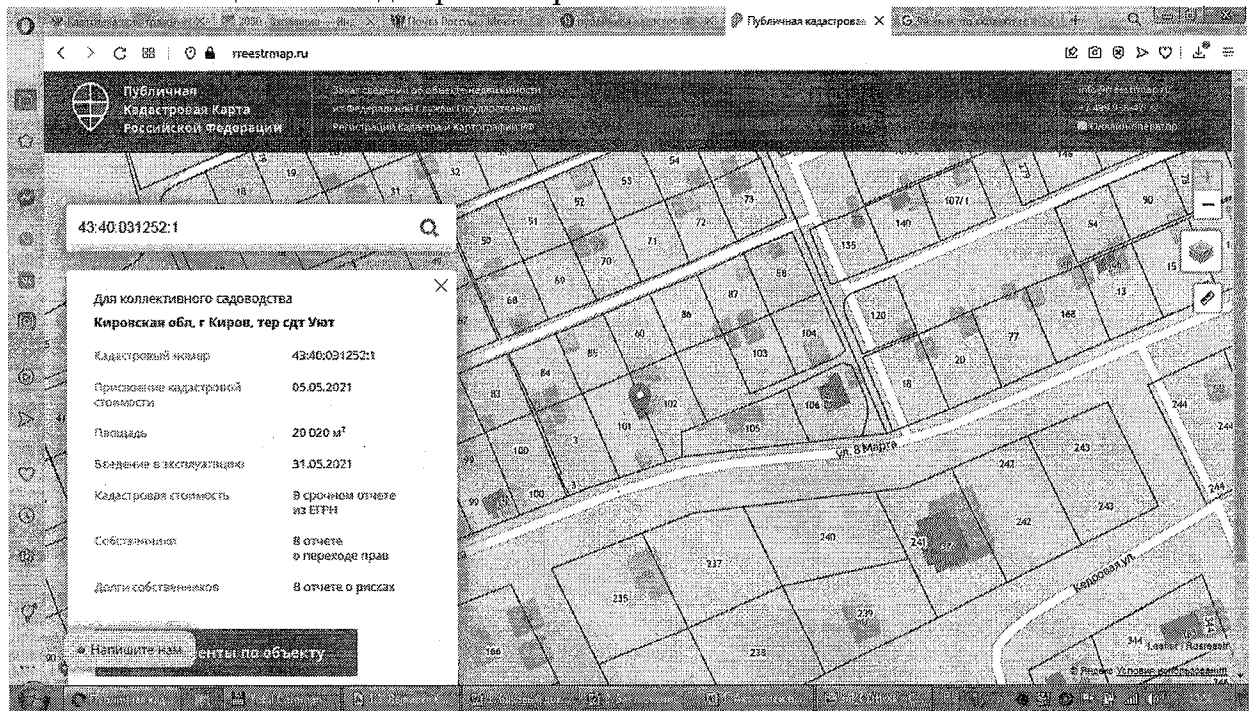
Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была 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.

¹ Далее по тексту именуется также Комарова Н. С., гражданин-должник.

² Далее по тексту именуется также финансовый управляющий.

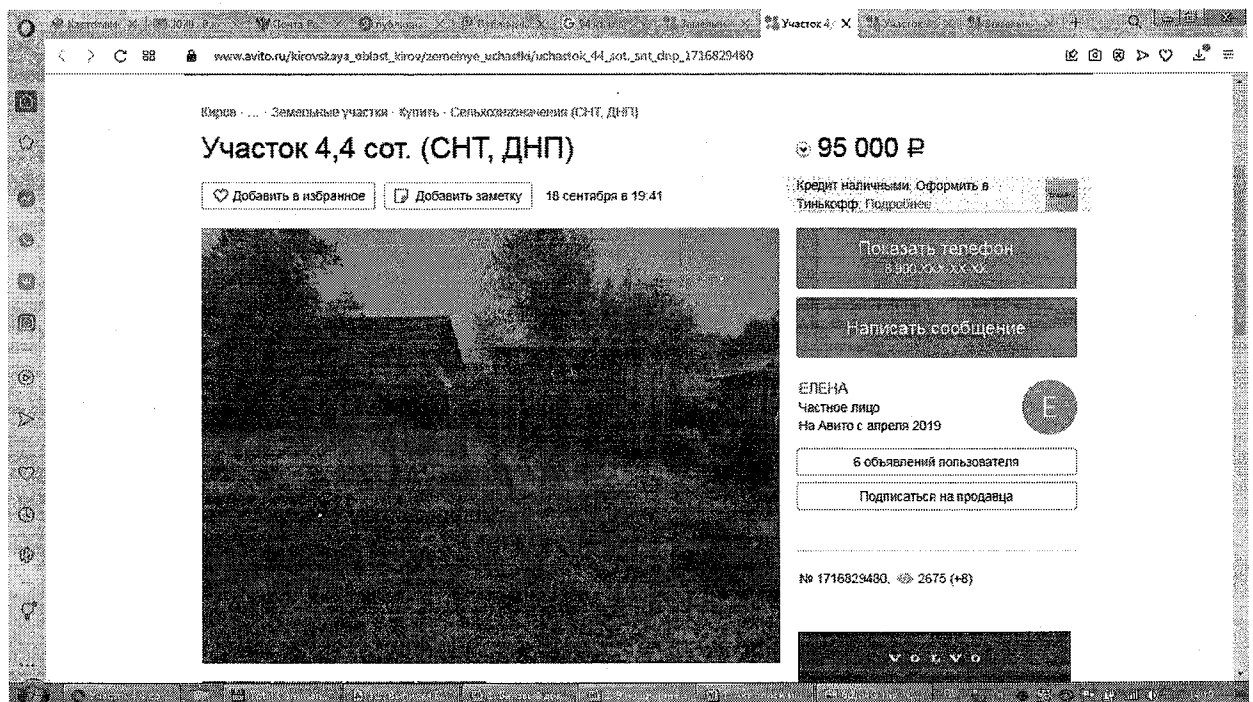
Объект оценки на кадастровой карте:



Финансовый управляющий провел анализ предложения подобных объектов и отобрал следующие аналоги:

Аналог № 1.

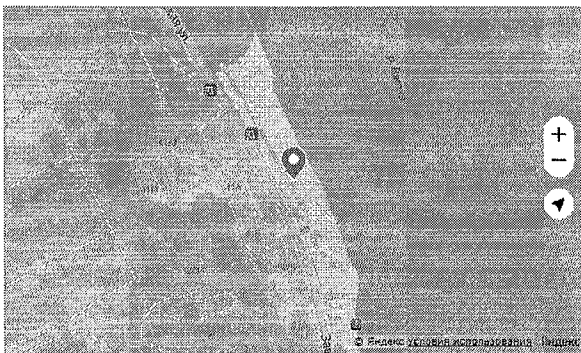
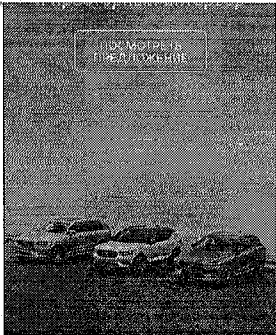
https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._snt_dnp_1716829480



Участок 4,4 сот. (СНТ, ДНП) 95 000 Р ЕЛЕНА Показать телефон Написать сообщение

Расположение

Кировская область, Киров, Первомайский район
р-н Первомайский Скрыть карту


Участок 4,4 сот. (СНТ, ДНП) 95 000 Р ЕЛЕНА Показать телефон Написать сообщение

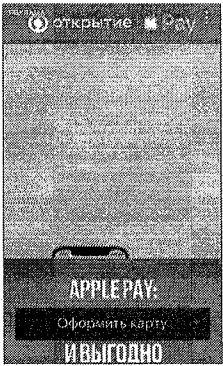


Описание

Продаю земельный участок в СНТ "Ивушка" (п. Коминтерновский) площадью 4,4 сот. Проезд авт. 15, 33 до ост. Боровая (конечная). От остановки до участка 800 м. Участок ровный, возможность проведения электричества. Участок приобретался под строительство жилого дома. Есть возможность приобретения соседнего заброшенного участка через городскую администрацию для увеличения площади под строительство. Межевание проведено.

Поделиться

Похожие объявления



Аналог № 2.

https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._snt_dnp_2197273826

Киров ... Земельные участки · Купить · Сельхозземли (СНТ, ДНП)

Участок 8,1 сот. (СНТ, ДНП)

200 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

Показать телефон

Любовь
Частное лицо
На Авито с сентября 2012

№ 2197273826, 455 (+3)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 сентября в 22:46



Участок 8,1 сот. (СНТ, ДНП) 200 000 Р

Любовь · Показать телефон

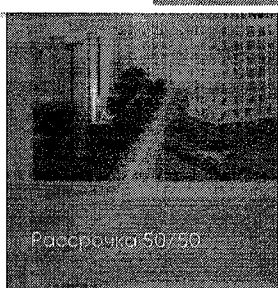
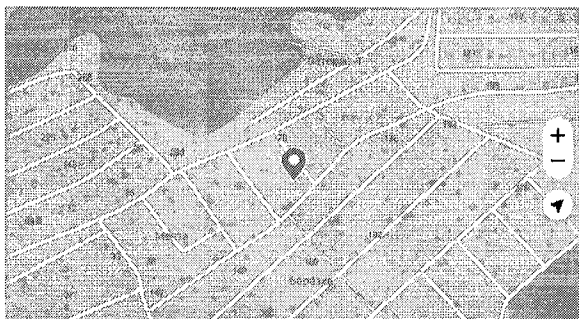
Об участке

Площадь: 8,1 сот.

Расположение

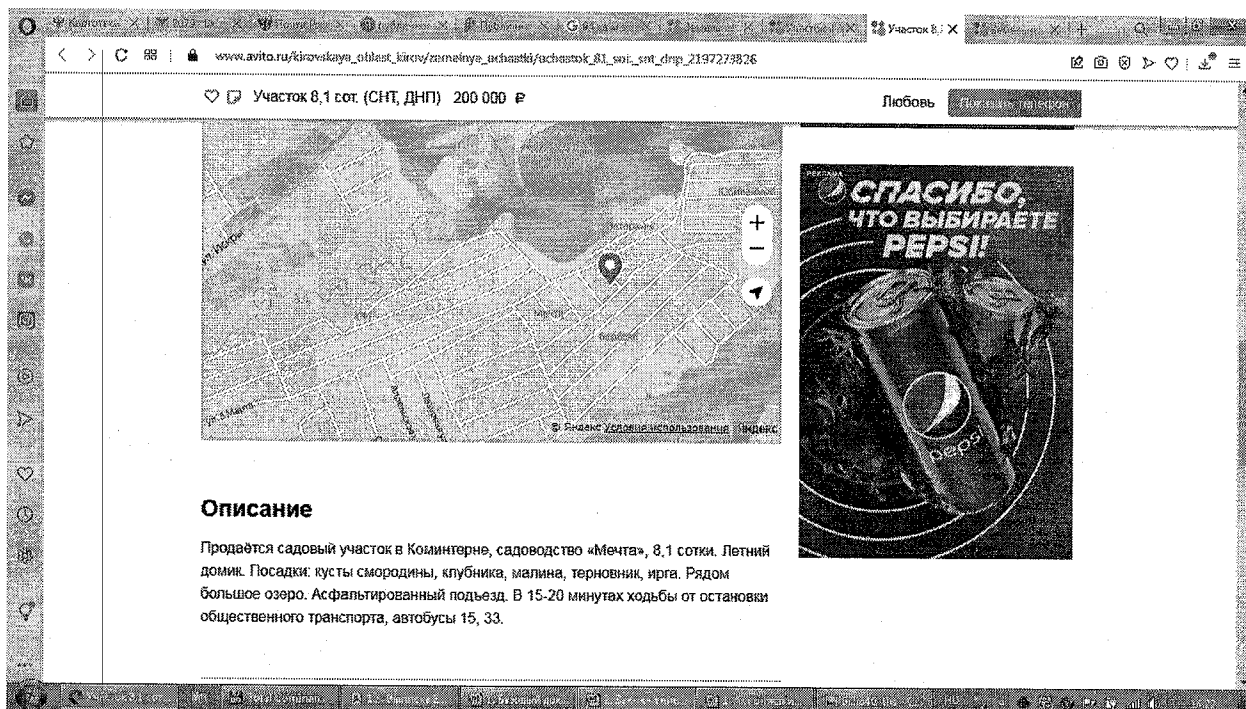
Кировская область, г.о. Город Киров, садовые участки Мечта р-н Первомайский

Скрыть карту



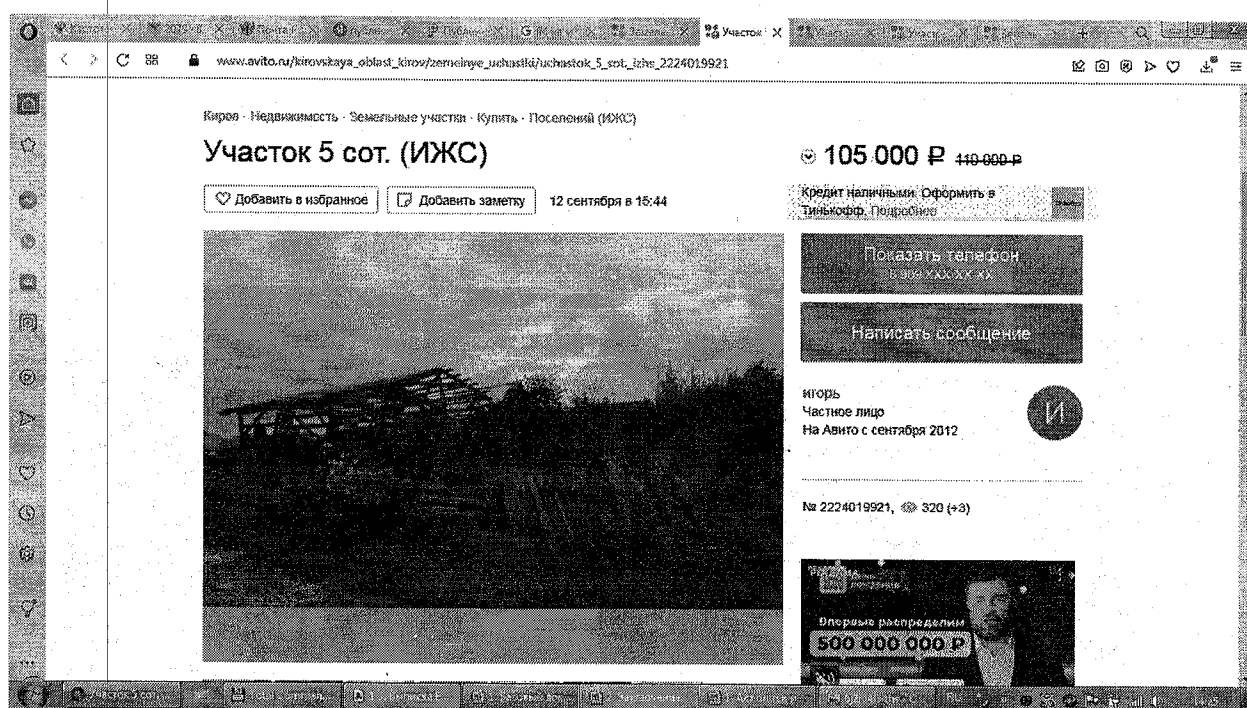
Рассрочка 50/50





Аналог № 3.

https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2224019921



www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_2224019921

Участок 5 сот. (ИЖС) 105 000 Р

игорь

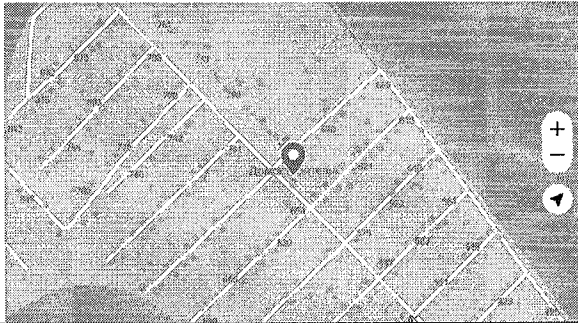
Об участке

Площадь: 5 сот.

Расположение

Кировская область, г.о. Город Киров, СДТ Домостроитель-2
р-н Первомайский

Скрыть карту



Впервые распределим 500 000 000 Р

Купить билеты

ВТБ

ВКЛАД С БОЛЬШИМ ПРОЦЕНТОМ

www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_2224019921

Участок 5 сот. (ИЖС) 105 000 Р

игорь

Описание

Продам участок в сдт Домостроитель 2, ул.Уражайная, уч.699, второй от центральной дороги, сухой, не обрабатывается, зарос крапивой и малиной. На участке упавший деревянный забор, непонятный деревянный курятник, пара плодовых деревьев. В садоводстве отличные дороги, постоянно грейдятся и отсылаются щебнем. На въезде два пяти кубовых контейнера под мусор. В конце садоводства имеется пруд. Вода колодец для полива. Подключение к электроэнергии по звонку председателю, новый трансформатор на улицу с зимней линией, поэтому электричеством можно будет пользоваться круглогодично. Хотел строить дачу, планы изменились.

ВТБ

ВКЛАД С БОЛЬШИМ ПРОЦЕНТОМ

до 8%

Пожаловаться

Установление рыночной стоимости объекта производилось в 3 этапа.

1 этап. Определение доли, принадлежащей гражданину-должнику.

20020 кв. м. / 212 = 94,43 кв. м. или 1 сотка с учетом округления принадлежит гражданину-должнику на праве собственности.

2 этап. Установление средней рыночной стоимости за 1 сотку (100 кв. м.) земли.

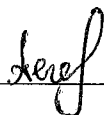
Ценовой анализ предложений выявил среднюю стоимость 100 кв.м. подобных объектов как $(95\ 000,00/4,4 + 200\ 000,00/8,1 + 105\ 000,00/5) / 3 = 21\ 590,90 + 24\ 691,35 + 21\ 000,00 / 3 = 67\ 282,25 / 3 = 22\ 427,41$ рублей стоимость 100 кв. м. земли.

3 этап. Установление рыночной стоимости земельного участка.

$22\ 427,41 * 1$ (сотку) = 22 427,41 рублей за весь участок или 23 000,00 рублей с учетом округления.

Стоимость 1/212 доли земельного участка (для коллективного садоводства), кадастровый номер: 43:40:031252:1 составит: **23 000,00 рублей с учётом округления.**

Финансовый управляющий
Комаровой Н. С.

 /Печеницын Д. В.

Приложения:

