

Заключение о рыночной стоимости

Объект оценки:

1	½ доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, общая площадь 160 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево
2	½ доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, общая площадь 1140 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево
3	½ доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, общая площадь 3000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Комьянская, д Евсюково

Сведения о Правообладателе:

ФИО	Пичкалов Леонид Владимирович, 08.04.1987 г.р.
Паспорт	19 07 502574, выдан 22.11.2007г. ОУФМС России по Вологодской области в Грязовецком районе,
Адрес регистрации	Вологодская обл., Грязовецкий район, д. Заречье, д. 25, кв. 2

Сведения об исполнителе:

Арбитражный управляющий Игнашов Александр Николаевич (ИНН 3525255747702, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 16337, член Ассоциации "Сибирская гильдия антикризисных управляющих" (ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735), зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих 16 июля 2003 года за № 9, место нахождения: 628011, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийск, Промышленная, 2, офис 2).

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Цель определения стоимости: Для реализации имущества должника в процедуре банкротства.

Дата определения стоимости: 17.04.2023 г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает 3 земельных участка, расположенный в Грязовецком районе Вологодской обл.

Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Земельный участок (кадастровый номер 35:28:0201080:169)	
Адрес	Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево
Сведения об имущественных правах	Общая долевая собственность
Собственник	Пичкалов Леонид Владимирович – ½ доля
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	личное подсобное хозяйство
Кадастровый номер	35:28:0201080:169
Кадастровая стоимость, руб.	22819,01
Площадь земельного участка, кв. м	160
Постройки на участке	Нет данных

Земельный участок (кадастровый номер 35:28:0201080:279)	
Адрес	Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево
Сведения об имущественных правах	Общая долевая собственность
Собственник	Пичкалов Леонид Владимирович – ½ доля
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	личное подсобное хозяйство
Кадастровый номер	35:28:0201080:279
Кадастровая стоимость, руб.	161728,25

Площадь земельного участка, кв. м	1140
Постройки на участке	Нет данных

Земельный участок (кадастровый номер 35:28:0202016:11)	
Адрес	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Комьянская, д Евсюково
Сведения об имущественных правах	Общая долевая собственность
Собственник	Пичкалов Леонид Владимирович – ½ доля
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	личное подсобное хозяйство
Кадастровый номер	35:28:0202016:11
Кадастровая стоимость, руб.	292763,21
Площадь земельного участка, кв. м	3000
Постройки на участке	Нет данных

Данные сайта Росреестра, сервиса справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	35:28:0201080:169
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.10.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	личное подсобное хозяйство
Площадь:	160
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	22819,01
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	09.01.2020
Адрес (местоположение):	Вологодская область, Грязовецкий р-н, с/а Комьянская, д Хорошево
Дата обновления информации:	09.01.2020
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 1:28:3:128 от 29.03.1999 (Общая долевая собственность)	
№ 1:28:3:129 от 29.03.1999 (Общая долевая собственность)	№ 35:28:0201080:169-35/027/2019-7 от 12.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
 Вернуться к результатам поиска  Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	35:28:0201080:279
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.10.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	личное подсобное хозяйство
Площадь:	1140
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	161728,25
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	09.01.2020
Адрес (местоположение):	Вологодская область, Грязовецкий р-н, с/а Комьянская, д Хорошево
Дата обновления информации:	09.01.2020
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 1:28:3:127 от 29.03.1999 (Общая долевая собственность)	№ 35:28:0201080:279-35/027/2019-7 от 12.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
№ 1:28:3:126 от 29.03.1999 (Общая долевая собственность)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
 Вернуться к результатам поиска  Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	35:28:0202016:11
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	13.10.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	личное подсобное хозяйство
Площадь:	3000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	292763,21
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	09.01.2020
Адрес (местоположение):	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Комьянская, д Евсюково
Дата обновления информации:	09.01.2020
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 35-35-05/015/2012-445 от 02.11.2012 (Общая долевая собственность)	
№ 35-35-05/015/2012-446 от 02.11.2012 (Общая долевая собственность)	№ 35:28:0202016:11-35/027/2019-7 от 12.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

Расчет рыночной стоимости

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

- <http://www.avito.ru/>;

- <http://www.domofond.ru>;

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Грязовецком районе Вологодской обл., схожих с районом расположения оцениваемого объекта.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков в Грязовецком районе Вологодской обл., были отобраны следующие аналоги.

Таблица. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Перцевское, д. Чахлово	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, д. Свинино	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, пос. Бушуиха
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Площадь ЗУ, кв.м.	3600	1100	2000
Цена предложения, руб.	350 000	60 000	190 000
Цена предложения, руб./кв.м.	97	55	95
Коммуникации	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
Наличие/отсутствие улучшений	нет	нет	нет
Источник информации	https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._izhs_2170234603	https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_2163483832	https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1908155881

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м. земельного участка.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования, объем передаваемых прав для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется).

Поправки принимаются согласно "Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки. Часть 1» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Поправка на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объектам, выставленные на свободную продажу или аренду. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Поправка на торг принимается для земельных участков ИЖС, которые являются самыми близкими к земельным участкам для ведения садоводства в

размере 19,9%. Коэффициент корректировки составит 0,801.

Поправка на местоположение

Объекты аналоги как и оцениваемый объект, расположены Грязовецком районе Вологодской обл., районах сопоставимых с месторасположением оцениваемого земельного участка. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на категорию земель и вид разрешенного использования

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов.

Ввиду того, что объект оценки, как и объекты-аналоги имеет категорию земель – земли населенных пунктов для ведения садоводства или ЛПХ, токорректировка по данному фактору не требуется

Поправка на площадь

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (сотку) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

В данном случае корректировка на площадь вводилась согласно следующей таблицы:

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Поправка на наличие коммуникаций

В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободные и имеют возможность подключения коммуникаций (электричество).

Все объекты-аналоги также имеют возможность подключения коммуникаций (электричества). Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами города/района. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Веса объектов-аналогов

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \frac{1}{n_i}}, \text{ где:}$$

Уд.вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;
 n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж представлен в следующих таблицах.

Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 160 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв.м.	160	3 600	1 100	2 000
Цена продажи земельного участка, руб.		350 000	60 000	190 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		97,22	54,55	95,00
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Дата оценки/Дата предложения	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировочный коэффициент		0,801	0,801	0,801
Скорректированная цена, руб.		77,88	43,69	76,10
Месторасположение участка	Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Перцевское, д. Чахлово	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, д. Свиново	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, пос. Бушуиха
Тип населенного пункта	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		77,88	43,69	76,10
Площадь земельного участка, кв.м.	160	3 600	1 100	2 000
Корректировочный коэффициент		1,150	1,000	1,050
Скорректированная цена, руб.		89,56	43,69	79,90
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного назначения	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная		89,56	43,69	79,90

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
я цена, руб.				
Наличие коммуникаций	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		89,56	43,69	79,90
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		89,56	43,69	79,90
Выводы				
Количество внесенных поправок		2,00	1,00	2,00
Вес объекта-аналога	%	25,00%	50,00%	25,00%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб. / кв.м.		64,2		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб.		10 300		
Рыночная стоимость ½ доли в праве собственности, руб.		5 150		

Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1140 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв.м.	1140	3 600	1 100	2 000
Цена продажи земельного участка, руб.		350 000	60 000	190 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		97,22	54,55	95,00
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Дата оценки/Дата предложения	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>0,801</i>	<i>0,801</i>	<i>0,801</i>

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<i>й коэффициент</i>				
Скорректированная цена, руб.		77,88	43,69	76,10
Месторасположение участка	Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Перцевское, д. Чахлово	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, д. Свинино	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, пос. Бушуиха
Тип населенного пункта	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		77,88	43,69	76,10
Площадь земельного участка, кв.м.	1140	3 600	1 100	2 000
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1,150</i>	<i>1,000</i>	<i>1,050</i>
Скорректированная цена, руб.		89,56	43,69	79,90
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного назначения	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		89,56	43,69	79,90
Наличие коммуникаций	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		89,56	43,69	79,90
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		89,56	43,69	79,90
Выводы				
Количество внесенных поправок		2,00	1,00	2,00
Вес объекта-аналога	%	25,00%	50,00%	25,00%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб. / кв.м.		64,2		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб.		73 200		
Рыночная стоимость ½ доли в праве собственности, руб.		36 600		

Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 3000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Евсюково

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
---------------	--------------------	------------	------------	------------

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв.м.	3 000	3 600	1 100	2 000
Цена продажи земельного участка, руб.		350 000	60 000	190 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		97,22	54,55	95,00
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Дата оценки/Дата предложения	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		97,22	54,55	95,00
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировочный коэффициент		0,801	0,801	0,801
Скорректированная цена, руб.		77,88	43,69	76,10
Месторасположение участка	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Комьянская, д Евсюково	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Перцевское, д. Чахлово	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, д. Свино	Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, пос. Бушуха
Тип населенного пункта	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		77,88	43,69	76,10
Площадь земельного участка, кв.м.	3 000	3 600	1 100	2 000
Корректировочный коэффициент		1,000	0,870	0,920
Скорректированная цена, руб.		77,88	38,01	70,01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного назначения	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		77,88	38,01	70,01

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие коммуникаций	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		77,88	38,01	70,01
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
<i>Корректировочный коэффициент</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Скорректированная цена, руб.		77,88	38,01	70,01
Выводы				
Количество внесенных поправок		1,00	2,00	2,00
Вес объекта-аналога	%	50,00%	25,00%	25,00%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб. / кв.м.		66,0		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно (НДС не облагается), руб.		198 000		
Рыночная стоимость ½ доли в праве собственности, руб.		99 000		

Выводы о стоимости:

Результаты проведенных расчетов и анализа информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений согласно проведенному анализу рынка объектов аналогичных рассматриваемому объекту оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, округленно, руб.
½ доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, общая площадь 160 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево	5 150,00
½ доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, общая площадь 1140 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Хорошево	36 600,00
½ доля в праве собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, общая площадь 3000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Комьянская, д. Евсюково	99 000,00
ИТОГО	140 750,00

Арбитражный управляющий



Н. Игнашов

Приложение. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_2170234603

Участок 36 сот. (ИЖС) на прог. ×

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_2170234603 67% ☆

Грязовец: Недвижимость. Земельные участки. Купить. Поселенный (ИЖС)

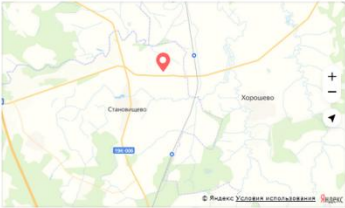
Участок 36 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 19 июня в 19:50



Площадь: 36 сот. Расстояние до центра города: 18 км

Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Перцевское, д. Чалово [Скрыть карту](#)



Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, т.е. разрешено строительство жилого дома. Рядом есть электроэнергия.

350 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. [Подробнее](#)

8 905 296-14-85

Написать сообщение

Валерий Сметанин
Частное лицо
На Авито с сентября 2020

№ 2170234603. 41 (+5)

ОГРABЛЕНИЕ? ПОЖАР? ПОТОП? А КТО ДОМА? ПОТОП? ПОЖАР? ГАЗ? ОГРABЛЕНИЕ? ПОЖАР? ПОТОП? ОГРABЛЕНИЕ?



Реклама от Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление? ⚙

Уточните причину

Не интересует

Уже приобретено

Ваму спускаю часть

Пересылает контент

Объявление скрыто

Участок 36 сот. (ИЖС) на прог. ×

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_izhs_2170234603 67% ☆

Грязовец: Недвижимость. Земельные участки. Купить. Поселенный (ИЖС)

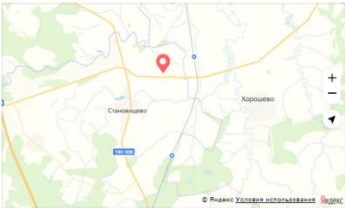
Участок 36 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 19 июня в 19:50



Площадь: 36 сот. Расстояние до центра города: 18 км

Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Перцевское, д. Чалово [Скрыть карту](#)



Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, т.е. разрешено строительство жилого дома. Рядом есть электроэнергия.

350 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. [Подробнее](#)

8 905 296-14-85

Написать сообщение

Валерий Сметанин
Частное лицо
На Авито с сентября 2020

№ 2170234603. 41 (+5)

ОГРABЛЕНИЕ? ПОЖАР? ПОТОП? А КТО ДОМА? ПОТОП? ПОЖАР? ГАЗ? ОГРABЛЕНИЕ? ПОЖАР? ПОТОП? ОГРABЛЕНИЕ?



Реклама от Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление? ⚙

Уточните причину

Не интересует

Уже приобретено

Ваму спускаю часть

Пересылает контент

Другая причина

Объявление скрыто

https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2163483832

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 июня в 18:58





Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, д. Свиново

Скрыть карту



60 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 906 293-36-45

Лигонья Анна Николаевна

Частное лицо

На Авито с сентября 2015

№ 2163483832, 644 (+44)

Реклама от Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление?

Реклама от Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление?

Рекламно-обслуживание

×

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 июня в 18:58



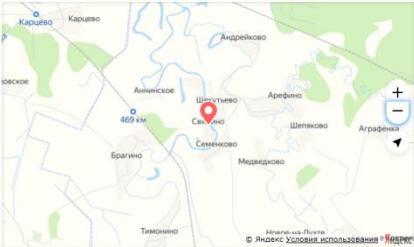


Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, д. Свиново

Скрыть карту



Продаю земельный участок 11 соток на берегу реки Комела, дер Свиново, в 25 км от г. Вологды. Место тихое и живописное. Межевание произведено.

60 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 906 293-36-45

Лигонья Анна Николаевна

Частное лицо

На Авито с сентября 2015

№ 2163483832, 644 (+44)

Реклама от Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление?

Рекламно-обслуживание

×

Скрыть объявление

Показать объявление

Реклама на Яндекс

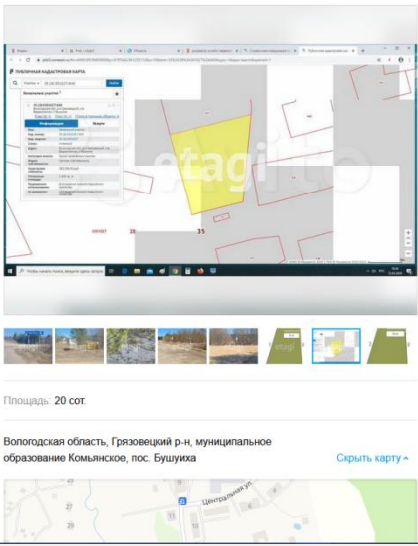
https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1908155881

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

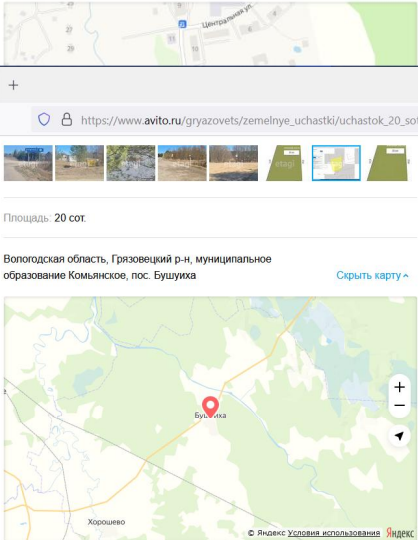
Добавить заметку

17 июня в 09:27



Площадь: 20 сот

Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Комьянское, пос. Бушуиха



190 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 921 065-37-98

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Компания "Этажи-Вологда"

Агентство

На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

№ 1908155881, 1980 (+3)

Реклама от Google

Не показывать это объявление

Почему это объявление?

Уточните причину

Не интересует

Уже приобретено

Визу слишком часто

Перекрывает контент

Другая причина

Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу

Продается земельный участок 20 соток в центре поселка Бушуиха Грязовецкого района, подпадающая под земельный сертификат. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - личное подсобное хозяйство. Земля не обработана. Межевание проведено. Находится в собственности. К участку ведет асфальтовая дорога. Прекрасный вариант строительства дома для постоянного проживания с регистрацией или как дачный дом. Рядом с участком расположен многоэтажный благоустроенный дом с центральным отоплением, водоснабжением и канализацией с возможностью подведения всех коммуникаций на участок. В поселке развита вся социальная инфраструктура: школа, детский сад, магазины, почта, церковь. Рядом расположен точно такой же участок того же собственника с вариантом покупки двух участков сразу. Возможен торг. Доп. описание: водоснабжение: централизованный, отопление: центральное, канализация: центральная. Номер в базе: 4126975. Район: Бушуиха п...