

Таблица 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/elizavetinskoe/ze-melnye_uchastki/uchastok_12_sot._izh_s_3762811222	https://www.avito.ru/aleksandriya/ze-melnye_uchastki/uchastok_18_sot._i_zhs_634042944	https://www.avito.ru/suhaya_buyvola/z-emelnye_uchastki/uchastok_29_sot._iz_hs_2980868151
Цена продажи	руб.		115 000	230 000	310 000
Размер участка	кв. м.	2 000,00	1 200	1 800	2 900
Стоимость за сотку			96	128	107
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена	руб./м ²		86,3	115,0	96,2
Условия рынка (время предложения)		Май 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		86,3	115,0	96,2
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		86,3	115,0	96,2
Местоположение		край Ставропольский, р-н Петровский, с. Ореховка, ул. Ленина, 132	Ставропольский край, Благодарненский муниципальный округ, с. Елизаветинское, ул. Ленина	Ставропольский край, Благодарненский г.о., хутор Красный Ключ	Ставропольский край, Петровский г.о., пос. Рогатая Балка
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		86,3	115,0	96,2
Площадь участка	кв. м.	2 000,00	1 200	1 800	2 900
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		86,3	115,0	96,2

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Оцениваемый участок</i>	<i>Объекты сравнения</i>		
			<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства	Земли населенных пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		86,3	115,0	96,2
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	99,2			
Стоимость объекта	руб.	198 000			
Стоимость 1/4 доли объекта	руб.	50 000			

Таблица 2

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/vysotskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_23_sot_3480808412	https://www.avito.ru/vysotskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_429_m_na_uchastke_30_sot_3450698_988	https://www.avito.ru/vysotskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_1_sot_368516059
Стоимость (предложения) продажи		790 000	770 000	1 000 000
Стоимость 1м ²		14 107	17 949	13 333
Корректировка на торг, %		-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб.		711 000	693 000	900 000
Земельный участок, кв. м.	2 000,0	2 300	3 000	1 100
Корректировка на площадь з.у., руб.		-228 050	-297 457	-109 068
Скорректированная стоимость, руб.		482 950	395 543	790 932
Стоимость 1м ²		8 624	9 220	10 546
Адрес	край Ставропольский, р-н Петровский, с. Ореховка, ул. Ленина, 132	Ставропольский край, Петровский муниципальный округ, с. Высоцкое, Набережная ул.	Ставропольский край, Петровский муниципальный округ, с. Ореховка, ул. Ленина	Ставропольский край, Петровский муниципальный округ, с. Ореховка, Советская ул., 28
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Май 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, м ²	61,0	56,0	42,9	75,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Легкие из местных материалов	Экспериментальные материалы	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
Корректировка на процент готовности, %		0,00	0,00	0,00
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние, %		0	0	0
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на качество подъезда, %		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		8 624	9 220	10 546
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	9 463			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	577 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	198 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	775 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки без учета стоимости з.у., руб.	144 000,00			
Рыночная стоимость 1/4 доли земельного участка, руб.	50 000			
Рыночная стоимость 1/4 доли объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.	194 000			

Правоустанавливающие документы

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости Лист 1

Федеральное публичное унитарное предприятие "Роскадастр" по Тамбовской области
наименование органа регистрации прав

11.04.2024г. № КУВИ-001/2024-102542153

На основании запроса от 10.04.2024, поступившего на рассмотрение 10.04.2024, сообщаем, что правообладателем Чалоткин Андрей Владимирович; дата рождения: 30.06.1987; Паспорт гражданина Российской Федерации серии: 0722 №: 989230 от 10.05.2023 выдан: 280-025; СНИЛС: 119-690-724 89; адрес места жительства или места пребывания: 356535, Старопетровский край, р-н Петровский, г. Светлоград, туп. 3-й Каспичанский, д. 3., в период с 01.01.2020 по 10.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Человеческий участок
		Кадастровый номер:	26:08:040733:18
		Наименование объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индия, жил. строит.
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Старопетровский, р-н Петровский, г. Светлоград, туп. 3-й Каспичанский, 3.
		Площадь:	1199 +/- 12
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 2/3
		дата государственной регистрации:	25.11.2010
		номер государственной регистрации:	26-26-26/032/2010-304
		основание государственной регистрации:	Договор продажи недвижимости, выдан 11.11.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Человеческий участок
		Кадастровый номер:	26:08:040733:18
		Наименование объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индия, жил. строит.
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Старопетровский, р-н Петровский, г. Светлоград, туп. 3-й Каспичанский, 3.
		Площадь:	1199 +/- 12

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНН: 52/001/001/001/001/001

Фотографии



