

Частнопрактикующий оценщик Кузнецов Дмитрий Сергеевич

ЗАКЛЮЧЕНИЕ №25-3/507 от 30.12.2025 г.

Об определении рыночной стоимости по недвижимому имуществу

Настоящее заключение содержит информацию о результатах консультирования по поводу рыночной стоимости по недвижимому имуществу и составлено на основании фактов и заключений, относительно характеристик и величины стоимости имущества.			
Данная информация приведена ниже:			
Объект имущества	<ul style="list-style-type: none">Дом, назначение: жилое, площадь 16,9 кв.м., адрес: Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н., д. Салтыки, д.34 (кадастровый 43:12:332201:186)Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1754 кв.м., адрес: Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н., д. Салтыки, д.34 (кадастровый №43:12:332201:103)		
Основание для проведения Заключения	Договор №25-3/507 от 30.12.2025 г.		
Заказчик заключения:	Финансовый управляющий Сафонова Виктория Михайловна		
Правообладатель	Общая долевая собственность: доля 1/2 Манукян Египт Джндоевич, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 11 10, номер: 789216, выдан: ОТАУ ФМС России по АО в Коношском районе 03.02.2011		
Права на имущество:	Право собственности		
Цель заключения:	Консультирование по рыночной стоимости		
Назначение заключения:	Для принятия управленческих решений		
Дата заключения:	30.12.2025 г.		
Дата составления заключения:	30.12.2025 г.		
Статус настоящего документа:	Результативное заключение об оценке рыночной стоимости объекта оценки		
Адрес местонахождения оценщика, сведения о членстве в СРО	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» регистрационный номер от 14.01.2008 №00905, выданное на основании протокола заседания Правления НП «СРО НКСО» от 17.09.2007 №04 Диплом Федерального государственного образовательного учреждения «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия «Бизнеса», серия ПП № 874815, выдан 14.04.2007 г. Полис страхования ответственности оценщика от 09.10.2025 №922/2896134551 на сумму 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей на период с 21.11.2025 г. по 12.10.2026 г.		
Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и представленных данных Заказчика, позволяют сделать выводы о том, что стоимость оцениваемого объекта (ов), отражающая личное мнение оценщика, на дату подготовки заключения составила:			
№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (доля 1/2)
1	Дом, назначение: жилое, площадь 16,9 кв.м., адрес: Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н., д. Салтыки, д.34 (кадастровый 43:12:332201:186)	207 100,00	103 600,00
2	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1754 кв.м., адрес: Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н., д. Салтыки, д.34 (кадастровый №43:12:332201:103)	330 500,00	165 300,00
		537 600,00	268 900,00
Определение окончательной рыночной стоимости возможно только после комплексного анализа и подготовки Отчета об оценке в соответствии с ФЗ Об Оценочной деятельности и Федеральными стандартами по оценочной деятельности			

Кузнецов Дмитрий Сергеевич
Частнопрактикующий оценщик
Оценщик первой категории



1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему времени на аналогичные или схожие объекты недвижимости на рынке недвижимости в данном регионе.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих различия между оцениваемой и сравниваемой недвижимостью и условиям сделки.

Алгоритм проведения оценки сравнительным подходом

- изучение рынка недвижимости и предложений на продажу сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи или запрашиваемой цене, условиях сделки, местоположении и физических характеристиках сравниваемых объектов (аналогов);
- анализ и сравнение каждого из аналогов с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки;
- корректировка цен продаж или предложений по каждому аналогу в соответствии с различиями, имеющимися у объекта оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок спроса и предложений на продажу по объектам сопоставимым с оцениваемым объектом;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту;
- проведен анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- осуществлена корректировка цены продажи;
- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов. Из-за отсутствия информации по продаже только производственных помещений, оценщик использовал информацию об аналогах с другим функциональным назначением, использовав необходимые корректировки.

Источники использованной информации:

При подборе аналогов была использована информация: предложения о продажах, опубликованные на сайтах Интернет: www.avito.ru, www.domclick.ru и т.д.

Определение корректировок.

1. Корректировка на торг. Скидка на торг при продаже - это величина, показывающая, на сколько процентов цена продажи отличается от цены предложения. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома». **Корректировка по данному фактору составила:**

Таблица 453. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	8,6%	10,1%
2. Дома	7,8%	7,2%	8,4%
3. Таунхаусы	8,2%	7,5%	8,8%
4. Коттеджи	8,8%	8,0%	9,5%

2. Корректировка на дату продажи. Поправка на дату продажи (предложения) учитывает изменения цен на недвижимость в зависимости от даты сделки или даты выставления объекта на продажу. Объекты аналоги выставлены в 4 кв. 2025. По мнению Оценщика каких-либо существенных изменений на рынке недвижимости не происходило. Корректировка не проводилась.

3. Корректировка на особенности продажи. Объект оценки как и объекты аналоги представляют собой отдельно стоящие здания, стоимость отдельно стоящего здания всегда выше, корректировка не вводилась.

4. Корректировка на функциональное назначение. В качестве объектов - аналогов представлены здания жилого назначения. Функциональное назначение объекта оценки – жилое. Корректировка не вносилась.

5. Корректировка на местоположение. Объекты аналоги, как и объект оценки, расположены сопоставимой части. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома». **Корректировка по данному фактору составила:**

Таблица 9
Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району (облцентру)	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,79	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,68	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,57	0,72
Прочие населенные пункты	0,54	0,46	0,62
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,82	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,78	0,71	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,68	0,61	0,75
Прочие населенные пункты	0,58	0,50	0,66

6. Корректировка на наличие типовых построек. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного в работе «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома». **Корректировка по данному фактору составила:**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Дачи, 2 Дома, 4 Коттеджи	1,14	1,09	1,21
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйстроек			

Матрица коэффициентов

Наличие хозяйственных построек	аналог	
	есть хозяйстройки	нет хозяйстроек
объект оценки	есть хозяйстройки	нет хозяйстроек
	1,00	1,14
	0,88	1,00

7. **Корректировка на благоустройство.** В рассматриваемом случае корректировка определена на основе аналитической выкладки интернет ресурса <https://starielt.ru/> , которая для объекта оценки составила 1,00.

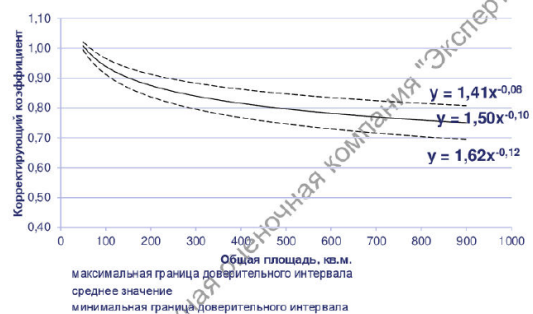
Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,09	1,15	1,12
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,90	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / их отсутствие	1,02	1,06	1,04

8. **Корректировка на площадь.** В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного в «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома». **Корректировка по данному фактору составила:**

Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены жилых домов от площади, доверительный интервал



$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k$$

где:
 S_{OO} – площадь объекта оценки, кв. м.
 S_{OA} – площадь объекта аналога, кв.м.
 k – коэффициент торможения.

9. **Корректировка на материал стен.** В рассматриваемом случае корректировка определена на основе аналитической выкладки интернет ресурса <https://starielt.ru/> / «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», которая для объекта оценки составила 1,00.

Таблица 198. Матрица соотношений значения средних коэффициентов, удельных цен по элементу сравнения «Материал Стен», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
	монолитные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
	блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
	деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00

10. **Корректировка на отделку.** В рассматриваемом случае корректировка определена на основе аналитической выкладки интернет ресурса <https://statrielt.ru/> / «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома».

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,27	1,45
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,08	1,24
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,69	0,81	0,87	1,00

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 14.04.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивленной шов, или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или сруб, покрытые доской (вагонкой, фальшдоской), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,04	1,08	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочная кирпич, камень, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,06	1,14	1,10
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, поломными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки	0,71	0,83	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательки и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций, инженерного оборудования и бытовые материалы - стандартные материалы - эконом-класса			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и оштукатурены. Стены покрашены качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,06	1,04
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатурены. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящими природными камнями. Потолки - подвесные, натяжные или гипсовые художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,07	1,21	1,14

11. **Корректировка на износ.** Физический износ, присвоенный Оценщиком объектам-аналогам, определен экспертным на основе опроса продавцов (представителей продавцов) с учетом положений Таблицы определения физического износа зданий. Корректировки на физическое

состояние объекта объясняются математической разницей между величинами физического износа в процентном выражении аналогов и оцениваемого объекта.

Экспертная оценка физического износа	Оценка физического состояния	Описание физического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет, есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию элемента и ликвидируются во время ремонта
21-40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны к эксплуатации, но требуют ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийный, а не несущих – очень ветхий. Ограниченное исполнение элементами здания своих функций возможно при проведении охранных средств или полной замене этих элементов
81-100	Полное разрушение	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100 %-ном износе остатки элемента полностью ликвидированы

В рассматриваемом случае корректировка определена на основе анализа, изложенного в «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Жилые дома», которая для объекта оценки составила 1,00.

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,38
	удовл.	0,82	1,00	1,13
	неудовл.	0,73	0,88	1,00

12. **Корректировка на наличие коммуникаций.** В рассматриваемом случае корректировка определена на основе аналитической выкладки интернет ресурса <https://statrielt.ru/> / «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Жилые дома», которая для объекта оценки составила:

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома с выделенной мощностью до 3 квт (отсутствие / наличие)	0,98	0,99	0,98
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 квт или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,85	0,91	0,89
5	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовления пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,90	0,93	0,91
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,99	1,00	0,992
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,87	0,92	0,89

Матрица коэффициентов
Таблица 86

1. Дачи, 2 Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

Разводка коммуникаций		аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1,00	1,15	1,22
	Выполнена разводка только электричества	0,87	1,00	1,06
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,82	0,94	1,00

Матрица коэффициентов
Таблица 91

Отопление		аналог					
		без отопления	печное	от угольного котла	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81
	печное	1,13	1,00	0,98	0,97	0,93	0,92
	от угольного котла	1,15	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
	электрическое	1,17	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95
	газовое	1,21	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98
	центральное	1,23	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

Матрица коэффициентов
Таблица 99

Водоснабжение		аналог		
		без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,89	0,86
	водоснабжение от скважины	1,12	1,00	0,97
	центральное водоснабжение	1,16	1,04	1,00

Матрица коэффициентов
Таблица 104

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,90	0,86
	канализация в виде септика	1,11	1,00	0,96
	центральная канализация	1,16	1,05	1,00

13. Корректировка на степень готовности. На объекте оценки не закончены работы по внешней отделке здания. Степень готовности определена при расчете физического износа выше. Корректировки на физическое состояние объекта объясняются математической разницей между величинами степени готовности в процентном выражении аналогов и оцениваемого объекта.

14. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости определена на основе Приложения №7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (<https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi-prilozhenie-n-7-1/>)

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля прочего	
			благоустройство, внешние сети	меблировка, влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье ≤8>	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	-
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20 - 25%	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15 - 20%	40 - 70%	0 - 30%	15 - 20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20 - 25%
Объекты офисного назначения	15 - 25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5 - 15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

Дом, назначение: жилое, площадь 16,9 кв.м., адрес: Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н., д. Салтыки, д.34
(кадастровый 43:12:332201:186)

№ п.п.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м./руб.	Адрес	Источник информации
1	1 390 000,00	83,00	16 746,99	Оричевский р-н, Спас-Талицкое сельское поселение, СТ Двуречье-1, 37	https://www.avito.ru/strizhi/doma_dachi_kott_edzhi/dacha_83_m_na_uchastke_53_sot_485_5963212?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTovOntzOIEzOIJsb2NhbFBvaW9vaXR5IitiOIA7czoXOij4IitzOIE2OjKSzNadGJraTNObUNFb0RMIit9tS6dYT8AAAA
2	650 000,00	40,00	16 250,00	Оричевский р-н, Спас-Талицкое сельское поселение, СДТ Энергостроитель, 20	https://www.avito.ru/strizhi/doma_dachi_kott_edzhi/dacha_40_m_na_uchastke_4_sot_3937_554638?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTovOntzOIEzOIJsb2NhbFBvaW9vaXR5IitiOIA7czoXOij4IitzOIE2OjKSzNadGJraTNObUNFb0RMIit9tS6dYT8AAAA
3	750 000,00	50,00	15 000,00	Оричевский р-н, Спас-Талицкое сельское поселение, СДТ Машиностроитель-3, 133	https://www.avito.ru/strizhi/doma_dachi_kott_edzhi/dacha_50_m_na_uchastke_5_sot_7841_473716?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTovOntzOIEzOIJsb2NhbFBvaW9vaXR5IitiOIA7czoXOij4IitzOIE2OjKSzNadGJraTNObUNFb0RMIit9tS6dYT8AAAA
	Скидка на торг, %		0,093		
	Корректировка на площадь (коэфф.торможения)		-0,10		
	Корректировка на долю з/у		0,25		
	Скорректированная стоимость, руб.		12 255,60		
	Площадь, кв.м.		16,90		
	Рыночная стоимость, руб.		207 100,00		

192 · Входные — Яндекс · Telegram Web · Купить дом, дачу или... · Дача 83 м² на участ... · Дача 40 м² на участке... · Дача 50 м² на участке... · Участок 17,2 сот. (ИЖС) · Участок 14 сот. (ИЖС)

Дача 83 м² на участке 5,3 сот. на продажу в Стрижах | Купить дом в Стрижах | Авито (485596...)

1 390 000 Р

16,162 Р за м²
История цены

В ипотеку от 17,6% Ипотека
Посмотреть схему

8 912 707-59-62

Написать сообщение
Оценить

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дело и Деньги
Агентство в сети
Подписаться

Наилучший партнер
360 объектов в работе
5 лет на рынке

Финансовая корпорация "Дело и Деньги"
Контактное лицо

Даче

Количество комнат: 2
Площадь дома: 83 м²
Площадь участка: 5,3 сот.
Этажей в доме: 2
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: бревно
Санузел: в доме
Коммуникации: электричество, отопление, канализация
Ремонт: косметический
Парковка: гараж

192 · Входные — Яндекс · Telegram Web · Купить дом, дачу или... · Дача 83 м² на участ... · Дача 40 м² на участке... · Дача 50 м² на участке... · Участок 17,2 сот. (ИЖС) · Участок 14 сот. (ИЖС)

Дача 83 м² на участке 5,3 сот. на продажу в Стрижах | Купить дом в Стрижах | Авито (485596...)

1 390 000 Р

16,162 Р за м²
История цены

В ипотеку от 17,6% Ипотека
Посмотреть схему

8 912 707-59-62

Написать сообщение
Оценить

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дело и Деньги
Агентство в сети
Подписаться

Наилучший партнер
360 объектов в работе
5 лет на рынке

Финансовая корпорация "Дело и Деньги"
Контактное лицо

Даче

Количество комнат: 2
Площадь дома: 83 м²
Площадь участка: 5,3 сот.
Этажей в доме: 2
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Материал стен: бревно
Санузел: в доме
Коммуникации: электричество, отопление, канализация
Ремонт: косметический
Парковка: гараж
Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Кировская обл., Орловский р-н, Спас-Талицкое сельское поселение, СТ Дауречье-1, 37

Описание

Возможен обмен на вашу недвижимость.

Продается уютная дача в экологически чистом районе на земельном участке 5,3 соток, 30 м по Победилоскому тракту в СДТ «Дауречье-1» между рек Снегиревка и Быстрица у деревни Трапизидно (район Стрижи). Место очень красивое, в окружении соснового леса, недалеко Стрижеские карьеры. Участок по расположению в 100 м от реки Снегиревка, 100 метров до реки. В садоводстве есть выходы на берега обоем рек, свои пляжи и места для отдыха и рыбалки. Установлено видеонаблюдение, территория круглый год охраняется сторожем и нет посторонних отдыхающих. В шаговой доступности остановка общественного транспорта. Приезжает автолавка. Готовые постройки в отличном состоянии, вложений не требуют:

*** Жилой 2-х этажный дом из бруса на ленточном фундаменте с ленточным отоплением и высокими потолками. Общая площадь постройки 83 кв.м. На первом этаже прихожая, просторная веранда 10 кв.м (использовалась как летняя кухня-столовая, при минимуме вложений можно укомплектовать), жилая комната 20 кв.м. На 2 этаже просторная комната около 30 кв.м. с местами для хранения и зонированными спальными местами, установлены пластиковые стеклопакеты. Все провода и электрика новые. Комнаты обшиты утеплителем с пароизоляцией и отделаны вагонкой. Крыша перекрыта металлочерепицей. Выделена ТВ-зона, интернет. Есть удобное подполье для хранения овощей и заготовок на зиму. Водопровод заведен в дом, есть туалет.

*** Гараж 20 кв.м. пристроен к дому (выход из жилой части дома с улицы). Можно использовать как мастерскую.

192: Входные — Яндекс | Telegram Web | Купить дом, дачу или... | Дача 83 м² на участке... | Дача 40 м² на участ... | Дача 50 м² на участке... | Участок 17,2 сот. (ИЖС)... | Участок 14 сот. (ИЖС)...

www.avito.ru | Дача 40 м² на участке 4 сот. на продажу в Стрижах | Купить дом в Стрижах | Авито (3937554...)

Дача 40 м² на участке 4 сот.

650 000 Р

16 250 Р за м²
История цены

В ипотеку от 8 265 Р/мес.
Посмотреть онлайн

8 912 821-57-07

Написать сообщение
Отменить за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Валерия
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Документы проверены | Эквайр -122 кг CO₂
15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения
Валерия
Дача 40 м² на участке... 650 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

О даче

Количество комнат: 3
Площадь дома: 40 м²
Площадь участка: 4 сот.
Этажей в доме: 2
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Материал стен: брус
Санузел: на улице
Ремонт: требует ремонта
Электроснабжение: есть

Отопление: печь
Водоснабжение: центральное
Газ в доме
Канализация: нет
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин
Расстояние до центра города: 4 км

192: Входные — Яндекс | Telegram Web | Купить дом, дачу или... | Дача 83 м² на участке... | Дача 40 м² на участ... | Дача 50 м² на участке... | Участок 17,2 сот. (ИЖС)... | Участок 14 сот. (ИЖС)...

www.avito.ru | Дача 40 м² на участке 4 сот. на продажу в Стрижах | Купить дом в Стрижах | Авито (3937554...)

Материал стен: брус
Санузел: на улице
Ремонт: требует ремонта
Электроснабжение: есть

650 000 Р

16 250 Р за м²
История цены

В ипотеку от 8 265 Р/мес.
Посмотреть онлайн

8 912 821-57-07

Написать сообщение
Отменить за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Валерия
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Документы проверены | Эквайр -122 кг CO₂
15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения
Валерия
Дача 40 м² на участке... 650 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

Расположение

Кировская обл., Оричевский р-н, Спас-Талицкое сельское поселение, СДТ Энергостроитель, 20

Описание

Продаю дачу Кировская обл., Оричевский район, СДТ Энергостроитель 20. Площадь земли 40 кв. м, земля в собственности, межевание. Дом из бруса, 2 этажа, кирпичная печь. На участке из построек: 2 металлических остекленные теплицы обгородовые, небольшая баня(летнего типа, каркасная), туалет, колодец. Гараж пристроен к дому, в нем есть отдельное помещение для хранения инструментов. Удобная парковка перед домом. Электроэнергия круглый год. Есть водопровод для полива, подается централизованно питьевая вода из скважины. Земля на участке убранный-новосады. На участке плодородная земля. Из растений: смородина, крыжовник, яблоня, вишня, калина, черноплодная рябина, различные цветы. Хорошее расположение, в 3х минутах пешком река Быстрица. В садоводстве есть магазин, в летний период работает до 21ч. Цена: 700000 руб. Ольга.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
650 000 Р	195 000 Р 30%	20 лет
500 тыс. Р	100 млн. Р 20%	5 10 15 20

3 предложения от банков

Процент от	Ставка от	Доход от
8 265 Р/мес.	21.49%	12 715 Р

192: Входящие — Яндекс | Telegram Web | Купить дом, дачу или... | Дача 83 м² на участке... | Дача 40 м² на участке... | Дача 50 м² на участ... | Участок 17,2 сот. (ИЖС)... | Участок 14 сот. (ИЖС)...

www.avito.ru | Дача 50 м² на участке 5 сот. на продажу в Стрижах | Купить дом в Стрижах | Авито (7841473... | 75% | Спросить Алису AI | Кешбэк и промокоды

Дача 50 м² на участке 5 сот. на продажу в Стрижах | Купить дом в Стрижах | Авито (7841473... | 75% | Спросить Алису AI | Кешбэк и промокоды

Дача 50 м² на участке 5 сот. на продажу в Стрижах | Купить дом в Стрижах | Авито (7841473... | 75% | Спросить Алису AI | Кешбэк и промокоды

750 000 Р
18 000 Р за м²
История цены

В ипотеку от 9 536 Р/мес.
Посмотреть онлайн

8 982 810-30-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

О даче
Количество комнат: 2
Площадь дома: 50 м²
Площадь участка: 5 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Материал стен: экспериментальные материалы
Терраса или веранда: есть

Ремонт: косметический
Электричество: есть
Водоснабжение: центральное
Канализация: выгребная яма
Интернет и ТВ: телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальт, грунтовые дороги, остановка общественного транспорта, железнодорожные станции

Частное лицо
На Авито с 2018 года
Эквивалент: -800 кг CO2

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения
kate
Дача 50 м² на участке... 750 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

750 000 Р
18 000 Р за м²
История цены

В ипотеку от 9 536 Р/мес.
Посмотреть онлайн

8 982 810-30-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Описание
[] На участке расположен двухэтажный садовый дом с легкой верандой, оббитый сайдингом, имеется печь, газовая двухкомфорочная плита, посуда, холодильник, мебель, пополье. Газ можно заказать в баллончик. [] На участке имеется летний душ, водопровод (обшит по садоводству) включается в апреле и выключается в октябре. Ограничений по пользованию воды нет.
[] Бани из сруба с тамбуром и печью, заведен водопровод.
[] Имеется теплица, каркас теплицы металлический.
[] Компостная яма - 2 дупла.
[] Парковочное место с навесом для машины.
[] В садоводстве имеются услуги по доставке дров (колоды или только на ваши усмотрение) и баллонов с газом.
[] Земля обработанная, имеются насаждения: яблоня, вьющие кустарники (калина, смородина, крыжовник, жимолость, клубника, ирга, черника, красная), орехи (плодоносит), многолетние цветы, травы (мята, мелисса, чабрец, душица).
[] Добраться до дачи можно на автобусе (остановка сады Машинистов, остановка рядом с садоводством), электричке (остановка Стрижи).
[] Рядом с садоводством находится карьеры, где можно отлично провести время: Стрижский, Пузырный карьер, рядом река Быстрица. В шаговой доступности.
[] на велосипеде или кто любит прогуляться можно добраться до поселка Стрижи: в поселке магазины продуктывые и хозяйственные, аптеки и прочее, всё, что необходимо.
[] Хозяин один.
[] Проведено межевание участка.
[] Участок готов к продаже.
Рискорам не беспокоит!!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья | От платежа

Сообщения
kate
Дача 50 м² на участке... 750 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

2. Определение стоимости земельного участка

Земельный участок - часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и в документах государственной регистрации прав на землю.

Особенность земельного участка в составе объекта недвижимости состоит в том, что выгоды от его использования реализуются на протяжении неограниченного времени.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки, что обусловлено следующими причинами:

- спецификой данного объекта;
- несовершенством нормативно-правовой базы;
- неразвитостью земельного рынка в стране.

Отсутствие рыночной оценки стоимости земли порождает неэффективное для ведения личного подсобного хозяйства.

Оценка земельного участка начинается с установления оцениваемых прав и определения правового режима. Правовой режим земельного участка включает:

- целевое назначение;
- форму собственности;
- разрешенное использование.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночную стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночную стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночную стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночную стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночную стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночную стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночную стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учётом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) устанавливает следующие возможные виды вещных и обязательственных прав на земельные участки в Российской Федерации:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- сервитут;
- право безвозмездного срочного пользования.

ЗК РФ предоставляет гражданам право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в их постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается (п. 5 ст. 20). Передача в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных ЗК случаях сроком не ограничивается.

Юридических лиц (за исключением указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ) обязали переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2004 г. (п. 2 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 21 ноября 2001 г., далее — Вводный закон). Впоследствии, 8 декабря 2003 г. Президент РФ подписал Федеральный закон № 160-ФЗ «О внесении изменения в ст., 3 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ"», предусматривающий продление сроков обязательного переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками для юридических лиц до 1 января 2006 г., т. е. право ограничено конкретным сроком. 16 декабря 2005 г. Государственная Дума продлила сроки обязательного переоформления права бессрочного пользования земельными участками для юридических лиц до 1 января 2008 г.

Одна из причин неоднократного продления сроков переоформления права пользования земельными участками на право аренды или приобретения земельных участков в собственность — высокие ставки аренды земли, устанавливаемые отдельными местными органами власти, или их нежелание переоформлять права выкупа. Многие юридические лица не имеют финансовых возможностей для переоформления прав на земельные участки по действующим ставкам аренды.

Заключение о применении подходов при определении рыночной стоимости земельного участка.

В рамках настоящего отчета Оценщиком применяется один подход к оценке:

- **Сравнительный**, основой для расчета которого служат цены заключенных на рынке сделок с близкими по своим потребительским свойствам объектами.

Отказ от применения доходного подхода: Доходный подход для оценки не применялся вследствие недостаточности достоверной информации о величинах позволяющих прогнозировать будущие доходы, связанные с объектом оценки.

Отказ от применения затратного подхода: Объект оценки – земельный участок, являющийся невозобновляемым ресурсом, воспроизводство которого невозможно. Ввиду указанного обстоятельства Оценщик принял решение от указанного подхода отказаться.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых участков по всем параметрам (местоположение, физические характеристики, правовой статус и др.), то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых участков, которая может быть и положительной и с отрицательным знаком. В результате определяется цена каждого сопоставимого участка так, если бы он имел при продаже те же характеристики, что и оцениваемый земельный участок. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационным показателям (количество, площадь и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков в Вологодской области. Согласно анализу рынка на дату оценки по данным к продаже предлагалось 3 земельных участка. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству (площадь, месторасположение, назначение). Выбранные объекты аналоги соответствуют наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта оценки. Перечень и описание объектов-аналогов представлены ниже в таблице:

Применение корректировок

Поскольку объекты-аналоги отличаются по ряду признаков друг от друга и от объекта оценки, необходимо использовать их общие знаменатели – факторы (элементы) сравнения, как физические, так и экономические, с помощью которых возможно привести (откорректировать) цены продаж к условиям объекта оценки. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Дата продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. в рассматриваемом случае объекты-аналоги предлагаются к продаже в 3 кв. 2025 г., корректировка не проводилась

2. Корректировка на торг.

Скидка на торг при продаже - это величина, показывающая, на сколько процентов цена продажи отличается от цены предложения. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе аналитической выкладки интернет ресурса <https://statrielt.ru/> , которая для объекта оценки составила -13,3%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 353. Значение скидки на торг. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Активный рынок	
		Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под промышленную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

3. Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. **В рассматриваемом случае корректировка не производилась.**

4. Объем передаваемых прав

Объект оценки, как и объекты аналоги – право собственности. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе аналитической выкладки интернет ресурса <https://statrielt.ru/> , которая для объекта оценки составила 1,00.

5. Корректировка на наличие коммуникаций

Коммуникации объекта недвижимости являются одним из важнейших факторов, непосредственно влияющих на их стоимость. Наличие коммуникаций значительно увеличивает привлекательность объекта для потенциальных покупателей и, соответственно, его стоимость. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе аналитической выкладки интернет ресурса <https://statrielt.ru/> , которая для объекта оценки составила 1,00.

6. Корректировка на назначение земельного участка

В рассматриваемом случае корректировка определена на основе Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1,2. 2018.

7. Месторасположение объекта недвижимости

Объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в сопоставимых районных Вологодской области. В рассматриваемом случае корректировка определена на основе Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1,2. 2018.

8. Площадь.

В рассматриваемом случае корректировка определена на основе <https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025> .

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_S = (S_{\text{об}} \div S_{\text{ан}})^{K_n}, \text{ где}$$

$S_{\text{об}}$ - площадь объекта оценки;
 $S_{\text{ан}}$ - площадь объекта аналога;
 K_n - коэффициент торможения в соответствии с типом объекта оценки.

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 1.

Таблица 1

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.11	-0.10
Торговые	-0.06	-0.11	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.13	-0.11
Складские	-0.09	-0.13	-0.11
Производственные	-0.09	-0.13	-0.11
Гостиничные	-0.07	-0.12	-0.10
Банковские	-0.07	-0.12	-0.10
Медицинские	-0.09	-0.11	-0.10
Общественного питания	-0.06	-0.11	-0.09
Сферы услуг	-0.08	-0.10	-0.09
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.12	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.10	-0.10
Паркинг	-0.09	-0.10	-0.10
Категория: Земли сельскохозяйственного назначения	-0.10	-0.20	-0.15
Категория: Земли населенных пунктов	-0.09	-0.16	-0.13
Категория: Земли промышленности	-0.10	-0.19	-0.14
Категория: Земли особо охраняемых территорий и объектов	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли лесного фонда	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли водного фонда	-0.10	-0.24	-0.17

Проведя всесторонний анализ рынка земельных участков Оценщик пришел к выводу, о рыночной стоимости 1 кв.м. участка в сопоставимом районе, при наличии сходных характеристик, а так же наличие коммуникаций.

Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1754 кв.м., адрес: Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н., д. Салтыки, д.34 (кадастровый №43:12:332201:103)					
№ п.п.	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость кв.м./руб.	Адрес	Источник информации
1	400 000,00	1 620,00	246,91	Кирово-Чепецкий р-н, Пасеговское сельское поселение, д. Салтыки, КП Сосновый берег-3	https://www.avito.ru/strizhi/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot_izhs_781749977?context=H4sIAAAAAAAlA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltTWZkSFVlS3poNTlTRUNGlt95rQG6T8AAAA
2	400 000,00	1 720,00	232,56	Кирово-Чепецкий р-н, Пасеговское сельское поселение, д. Салтыки, коттеджный пос. Сосновый берег-4	https://www.avito.ru/strizhi/zemelnye_uchastki/uchastok_172_sot_izhs_3900703785?context=H4sIAAAAAAAlA_wE_AAD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltTWZkSFVlS3poNTlTRUNGlt95rQG6T8AAAA
3	255 000,00	1 400,00	182,14	Кирово-Чепецкий р-н, Пасеговское сельское поселение, д. Салтыки, коттеджный пос. Сосновый берег-4	https://www.avito.ru/strizhi/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_3608429077?context=H4sIAAAAAAAlA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjltTWZkSFVlS3poNTlTRUNGlt95rQG6T8AAAA
	Скидка на торг, %		0,133		
	Корректировка на площадь (коэфф.торможения)		-0,15		
	Скорректированная стоимость, руб.		188,41		
	Площадь, кв.м.		1 754,00		
	Рыночная стоимость, руб.		330 500,00		

Участок 16,2 сот. (ИЖС) на продажу в Стрижах | Продажа земельных участков в Стрижах | А...

400 000 Р
24 691 Р за сотку

8 909 719-96-63

Написать сообщение

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Кристина
Частное лицо
на Авито с 2018 года
Эквипаж - 5 кв. сот.

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 16,2 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение
Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н, Пасеговское сельское поселение, д. Салтыки, КП Соосновый берег-3 [Показать карту](#)

Описание
Продаю ровный участок 16,2 сотки. Сделано мелиоранье, установлен столб с электричеством. Поселок газифицируется. Рядом лес-река Быстрица, карьер. Живописные виды летом и зимой. Сзади участка можно захватить часть леса. Соседи только по бокам.

№ 7815493777-32 земельный участок (12 сентября) [Позвониться](#)

Сообщения

Кристина
Участок 16,2 сот. (ИЖС). 400 000 Р
Вы посмотрели временный мом.

Участок 17,2 сот. (ИЖС) на продажу в Стрижах | Продажа земельных участков в Стрижах | А...

400 000 Р
23 256 Р за сотку

8 912 370-80-65

Написать сообщение

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
на Авито с 2018 года
Эквипаж - 5 кв. сот.

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 17,2 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Кировская обл., Кирово-Чепецкий р-н, Пасеговское сельское поселение, д. Салтыки, коттеджный пос. Соосновый берег-4 [Показать карту](#)

Описание
Участок 17,2 сотки! Предлагаю к вашему вниманию красивый участок правильной формы с чудесным лесом. Коттеджный поселок расположен в 35 км от города Кирова.

Сообщения

Пользователь #
Участок 17,2 сот. (ИЖС). 400 000 Р
Вы посмотрели временный мом.

192 - Входящие - Яндекс | Telegram Web | Купить дом, дачу или... | Дача 83 м² на участке... | Дача 40 м² на участке... | Дача 50 м² на участке... | Участок 17,2 сот. (ИЖС)... | Участок 14 сот. (ИЖС) x

www.avito.ru | Участок 14 сот. (ИЖС) на продажу в Стрижах | Продажа земельных участков в Стрижах | Ав... | 75% | Спросить Алису AI | Кешбэк и промокоды | Суджис | Стоимос... | Требуется экспел... | Астахова Анна Н... | РФЦСЭ // Станд... | С | Другие закладки

Участок 14 сот. (ИЖС)

255 000 Р
18 214 Р за сотку



8 912 360-60-35
Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Настасья
Агентство
На Avito с 2013 года

2 обращения пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анастасия



Об участке

Площадь: 14 сот. | Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Кировская обл., Кирово-Челябинский р-н, Пасеговское сельское поселение, д. Салтики, коттеджный пос. Сосновый берег-4 | Показать карту

Описание

Продано земельный участок 14,73 соток в коттеджном поселке Сосновый берег-4, 30 км от города, заезд с двух сторон через ближние карьеры с трассы и через пасегово (дорога щебень). Место очень красивое, тихое, идеально для дачи, отдалка на выходные или на постоянное проживание, тк всего 20 минут и ты в городской среде. Рядом лес, река Быстрица, на участке много яблос и сосен (для желания)

Сообщения

Настасья
Участок 14 сот. (ИЖС) - 255 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

10:08

