



Финансовый управляющий

Лактионова Владимира Владимировича

Минаев Александр Владимирович

394036, г. Воронеж, ул. Комиссаржевской, д. 16, а/я 555

тел.: 8-920-505-52-56, эл.посы: official-alexminaev@yandex.ru

Решение об оценке имущества гражданина, включенного в конкурсную массу

22.09.2021 г.

г. Воронеж

(принято в процедуре реализации имущества гражданина финансовым управляющим Минаевым Александром Владимировичем (ИНН 481603465296, СНИЛС 132-686-277 73; адрес для корреспонденции: 394036, г. Воронеж, ул. Комиссаржевской, д. 16, а/я 555, тел. 8-920-505-52-56) - член Ассоциации «МСОПАУ» (125362, г. Москва, ул. Вишневая, д. 5, ОГРН 1027701024878, ИНН 7701321710 рег. номер 006), действующим на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-177031/20-109-313 от 29.03.2021)

Информация о гражданине		
фамилия	обязательно	Лактионов
имя	обязательно	Владимир
отчество	при наличии	Владимирович
в случае изменения фамилии, имени, отчества указать прежние фамилии, имена, отчества	обязательно	Сведения отсутствуют
дата рождения	обязательно	18.04.1986
место рождения	обязательно	Сведения отсутствуют
СНИЛС	обязательно	128-023-006
ИНН	при наличии	773394346890
документ, удостоверяющий личность		
вид документа	обязательно	паспорт
серия (при наличии) и номер	обязательно	45 08 № 435170
адрес регистрации по месту жительства в Российской Федерации *		
субъект Российской Федерации	обязательно	Московская обл.
при наличии	при наличии	
город	при наличии	г. Москва
населенный пункт (село, поселок и так далее)	при наличии	
улица (проспект, переулок и так далее)	при наличии	ул. Лухмановская
номер дома (владения)	при наличии	д.24
номер корпуса (строения)	при наличии	-
номер квартиры (офиса)	при наличии	кв. 341

Имущество, подлежащее оценке						
№ п/п	Вид и наименование имущества	Вид собственности	Место нахождение (адрес)	Площадь (кв. м)	Правоустанавливающие документы	Сведения о залоге и залогодержателе
1.	Земельный участок, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 68:23:0000000:94	Общая долевая собственность, доля в праве 1/445	Тамбовская обл, р-н Уметский, с Глуховка	384700 кв. м.	Выписка из ЕГРН	не зарегистрировано

Метод проведения оценки:

Метод оценки	Описание метода
Сравнительный поход (для объектов № 1, 2)	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами.

Основание принятия решения о проведении оценки:

Ссылка на нормативно-правовой акт	Содержание нормативно-правового акта
п.2 ст. 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	Оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Расчета рыночной стоимости:

Оценка земельного участка методом сравнения продаж

Основные положения подхода

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках Сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод прямого сравнения (продаж)

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков – аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность Отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену Объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оferта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);

7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);

8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Порядок корректировки цен продажи аналогов Объектов оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к Объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Выбор объектов аналогов и единиц сравнения

Основными источниками информации, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. В процессе поиска объектов, аналогичных оцениваемым, в периодической печати, на сайтах в сети Интернет были выявлены несколько вариантов выставленных на продажу земельных участков.

В качестве объектов аналогов используются объекты земельные участки, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». Поэтому из представленных выше предложений земельных участков, выбраны аналоги из различных районов с местоположением максимально схожим с объектом. Кроме того был учтен фактор площади земельного участка.

В качестве основной количественной характеристики в объектах аналогах указана площадь последних в размерности 1 кв.м., то в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости земельного участка сравнильным подходом является 1 кв.м. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае неприменимы.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное в качестве объектов - аналогов были выбраны следующие объекты:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Источник информации		https://www.avito.ru/tambovskaya Oblast_ute/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_2117505623	https://www.avito.ru/goreloe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_2193426317	https://www.avito.ru/tokarevka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_2054874247
Дата продажи (дата оценки)	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Местоположение	Тамбовская обл, р-н Уметский, с Глуховка	Тамбовская область, Микуринский р-н, с. Новое Тарбеево	Тамбовская область, Тамбовский р-н, д. Горельский сельсовет	Тамбовская область, Токарёвский р-н, д. Малая Кочетовка
Цена предложения, руб.		3 500 000	3 750 000	5 000 000
Общая площадь, кв. м	384 700	130 000	180 000	140 000
Цена предложения, руб./кв.м		26,92	20,83	35,71

Таблица корректировок данных по сравнимым продажам

Корректировка на торг		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-19,4%	-19,4%	-19,4%
Цена после корректировки, руб./кв. м		21,70	16,80	28,80
Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, доли		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		21,70	16,80	28,80
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21,70	16,80	28,80
Дата продажи (дата оценки)	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21,70	16,80	28,80
Местоположение	Тамбовская обл, р-н Уметский, с Глуховка	Тамбовская область, Мичуринский р-н, с. Новое Тарбеево	Тамбовская область, Тамбовский р-н, Горелский сельсовет	Тамбовская область, Токарёвский р-н, д. Малая Кочетовка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	21,70	16,80	28,80
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21,70	16,80	28,80
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		21,70	16,80	28,80
Площадь участка	384 700	130 000	180 000	140 000
Корректировка, доли		0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./кв.м		19,30	15,00	25,60
Выводы:				
Абсолютное изменение, руб.	С первонач.- С конечн.	7,6	5,8	10,1
Относительное изменение	$Di = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первон.}$	0,28314	0,28000	0,28320
Расчет весового коэффициента	$D = S D_i$	0,84634	0,84634	0,84634
	$Pi = Di / D$	0,33455	0,33084	0,33462
	$Qi = 1 - Pi$	0,66545	0,66916	0,66538
	$Q = S Qi$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Qi / Q$	0,332730	0,334580	0,332690
Средневзвешенная цена (руб.)		6,42	5,02	8,52
Цена земельного участка 1 кв.м. руб.	19,96			
Площадь земельного, кв.м	384 700			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	7 678 612			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)	7 679 000			
Рыночная стоимость 1/445 доли земельного участка, руб. (округленно)	17 300			

Описание корректировок:

Корректировка на торг. Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сделок по купле-продаже недвижимости (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то используется наиболее доступные данные о ценах предложений на объекты, выставленные на свободную продажу. Обычно реальная цена продажи, несколько ниже первоначально объявленной цены, это связано с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфер Л.А.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	11,4%	27,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	12,6%	29,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	11,7%	27,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	15,0%	32,9%

В качестве корректировки на торг для всех объектов-аналогов принимается среднее значение скидки – 19,4%.

Корректировка на дату продажи. Поправка равна 0%, так как аналоги выставлены на продажу на дату оценки.

Корректировка на условия финансирования. Поправка равна нулю, так как для объекта оценки и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на права. Объект оценки принадлежит владельцам на праве собственности, как и объекты-аналоги. Для объекта корректировка составляет 0%.

Корректировка на местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта. В данном отчете данная корректировка не вводилась, так как местоположение объектов аналогов и объекта оценки совпадают.

Корректировка на категорию, разрешенное использование. Так как аналоги соответствующего назначения, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, 2018 г. под ред. Лейфер Л.А.

Земельные участки под пашни					
Площадь, га	аналог				
	<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94

Корректировка на категорию земель

Объект оценки и объекты Аналоги относятся к одной категории земель – земли сельскохозяйственного назначения. Введение корректировки не требуется.

Доля (1/445) в праве общей собственности на земельный участок (Тамбовская обл, р-н Уметский, с Глуховка, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 384700 кв. м.) кадастровый номер: 68:23:0000000:94– 17300 руб. (семнадцать тысяч триста рублей)

Приложение №1

Лист 1

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
полное наименование органа регистрации прав

17 мая 2021г.

№ КУВИ-002/2021-56451917

На основании запроса от 14.05.2021, поступившего на рассмотрение 15.05.2021, сообщаем, что правообладателю Лактионову Владимиру Владимировичу; дата рождения: 18.04.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 45 08 № 435170 от 03.05.2006 выдан: ОВД района Северное Тушино города Москвы; СНИЛС: 128-023-006 08; адрес места жительства или места пребывания: 111675, Москва, ул. Лухмановская, д. 24, кв. 341., в период с 01.02.1998 по 14.05.2021 следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	68:23:0000000:94
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Тамбовская обл, р-н Уметский, с Глуховка
		Площадь:	384700 +/- 18067
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/445, 1/445
		дата государственной регистрации:	20.12.2007
		номер государственной регистрации:	68-68-05/008/2007-492
		основание государственной регистрации:	свидетельство о праве на наследство по завещанию , реестр №3093, выданное нотариусом Умётского района Тамбовской области Рожковой Н.Н., выдан 21.08.2007
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	68:23:0301005:61
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тамбовская область, р-н. Уметский, с. Глуховка, ул. Трубеновка, д. 37.
		Площадь:	1600 +/- 16
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.12.2006
		номер государственной регистрации:	68-68-05/006/2006-678

Филиал АУ «Мос» в Железнодорожном районе г. Воронежа ул 1083, г. Воронеж, Ленинский пр-кт, д. 174п			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Полное наименование должности (наименование должности) <i>Лактионов Михаил Павлович</i>		СВЕДЕННИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Ф.И.О. ответственного: Лактионов Сертификат №: 68:23:0301005:61 Сертификат №: 68:23:0301005:61 Действует с 25.03.2022 по 23.06.2022 (период)	
<i>Лактионов Михаил Павлович</i> <i>26.05.2021</i> (дата)			

		основание государственной регистрации:	Постановление главы Уметского района Тамбовской области, № 242, выдан 30.11.2006
			Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдан 18.08.2006 Документ нотариально удостоверен: 3266
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	68:23:2301001:35
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Тамбовская область, р-н Уметский, с. Глуховка, ул. Трубеновка, д. 37
		Площадь:	25.4
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.11.2006
		номер государственной регистрации:	68-68-05/006/2006-284
		основание государственной регистрации:	свидетельство о праве на наследство по завещанию, реестр №3266 , выданное нотариусом Умётского района Тамбовской области Рожковой Н.Н., выдан 18.08.2006
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4	Получатель выписки		Минаев Александр Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

 Филиал АУ «МФЦ» в Железнодорожном районе г. Воронежа 394063, г. Воронеж, Ленининский пр-кт, д. 174п Документ получен по электронным каналам связи с использованием электронной цифровой подписи	 <i>Зычев</i> <i>М.Б.З.</i>
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 9976775713574603515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Приложение №2

Аналоги, использованные при проведении оценки:

The screenshot shows a listing on the Russian classifieds website Avito. The title is "Участок 35 сот. (ИЖС)". The price is 370,000 RUB. The listing includes a large photo of a grassy field, contact information (phone 8 999 770-71-00), and a profile for a user named Kristina. The listing details mention a 35-hectare plot near the Vorona River, 15 km from the city center, in Kirсанов, Tambov Oblast. The Windows taskbar at the bottom shows various application icons.

https://www.avito.ru/kirсанов/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot. izhs_1343237911

The screenshot shows another listing on Avito for a 18-hectare land plot. The title is "Участок 18 сот. (ИЖС)". The price is 200,000 RUB. The listing includes a photo of a field, contact information (phone 8 905 085-72-85), and a profile for a user named Vitalij Markedonov. The listing details mention a 18-hectare plot near the Vorona River, 6 km from the city center, in Kirсанов, Tambov Oblast. The Windows taskbar at the bottom shows various application icons.

https://www.avito.ru/kirсанов/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot. izhs_2006432578

72 | 9 | та | Зе | Кы | Уч | Уч | Уч | се | 1-к | Ле | Ба | Зе | Пу | Ок | 12 | ам | ню | On | П | Po | + | Обновить

avito.ru/kirсанов/zemельные_участки/участок_30_сот._izhs_2141002403

Сервисы Авиабилеты Яндекс Список для чтения

Кирсанов · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 30 сот. (ИЖС) 484 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 сентября в 08:40



Без звонков
Пользователь предложит сообщения

Написать сообщение

Валерий
Частное лицо
На Avito с июня 2017

B

№ 2141002403, 572 (+7)

Площадь: 30 сот. Расстояние до центра города: 26 км

Тамбовская область, Гавриловский р-н, с. Гавриловка 2-я Показать карту

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://www.avito.ru/tambovskaya Oblast Uste/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_2117505623

[avito.ru/goreloe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_2193426317](https://www.avito.ru/goreloe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_2193426317)

Участок 18 га (СНТ, ДНП) 3 750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 9 сентября в 05:21

8 958 482-10-51

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Юлия Е Частное лицо На Авито с 11 июля 2021

№ 2193426317, 782 (+5)

Площадь: 1800 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Тамбовская область, Тамбовский р-н, Горельский сельсовет Показать карту

Три земельных участка по 5,94 га каждый. Асфальтированная дорога, газ, электричество по границе. Земля расположена в черте села Горелое. Из 18 гектаров почти 7 га расположены у реки Цна (см. фото). Отличное живописное место для расположения дачного поселка или постройки домиков для отдыха и рыбалки.

Сообщения Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

14:51 15.09.2021

https://www.avito.ru/goreloe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_2193426317

[avito.ru/tokarevka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_2054874247](https://www.avito.ru/tokarevka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_2054874247)

Участок 14 га (СНТ, ДНП) 5 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 августа в 18:42

8 909 219-55-76

Написать сообщение

Пользователь Частное лицо На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

№ 2054874247, 710 (+5)

Площадь: 1400 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Тамбовская область, Токаревский р-н, д. Малая Кочетовка Показать карту

Продаются два выделенных участка по 7га., в собственности более 5-ти лет, чернозём. В 500 м. от асфальта, в 7,5 км. от Токаревки и в 40 км. от Е-119. Фото именно этих участков. середина-конец июля 2021г. Возможна строительство домов

Сообщения Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

14:52 15.09.2021

https://www.avito.ru/tokarevka/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_2054874247

Финансовый управляющий

Лактионова Владимира Владимировича

Минаев А.В.