

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1200 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: личное подсобное хозяйство, с кадастровым номером 35:28:0201049:1538, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный район, муниципальное образование Перцевское, д. Слобода

2. Сведения о Правообладателе:

Модин Руслан Владимирович (29.11.1975 г.р.; место рождения: г. Архангельск; ИНН 351401334891; адрес регистрации: Вологодская обл., г. Вологда, Производственный пер., д. 38)

3. Сведения об исполнителе:

Финансовый управляющий Балаев Артем Александрович (ИНН 352525625285, адрес для направления корреспонденции: 160000, г. Вологда, ул. Лермонтова, д. 5, член СРО – Ассоциация "Сибирская Гильдия Антикризисных Управляющих")

4. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

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

6. Дата определения стоимости: 19.12.2023 г.

7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный район, муниципальное образование Перцевское, д. Слобода.

Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Земельный участок (кадастровый номер 35:28:0201049:1538)	
Адрес	Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный район, муниципальное образование Перцевское, д. Слобода
Сведения об имущественных правах	Право собственности
Собственник	Модин Руслан Владимирович
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	личное подсобное хозяйство
Кадастровый номер	35:28:0201049:1538
Кадастровая стоимость, руб.	145515.16
Площадь земельного участка, кв. м	1200
Наличие коммуникаций	нет
Постройки на участке	нет

Расположение земельного участка на карте



 Земельный участок Дата обновления информации: 15.02.2023		Кадастровая стоимость (руб) 145515.16 Дата определения 01.01.2022 Дата внесения 10.02.2023
ДЕЙСТВИЯ ...		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Сведения о правах и ограничениях (обременениях) Вид, номер и дата государственной регистрации права Собственность № 35:28:0201049:1538-35/001/2018-1 от 06.04.2018 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Запрещение регистрации № 35:28:0201049:1538-35/081/2023-78 от 13.04.2023 Запрещение регистрации № 35:28:0201049:1538-35/065/2023-80 от 03.10.2023
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	35:28:0201049:1538	
Дата присвоения кадастрового номера	21.07.2015	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный район, муниципальное образование Перцевское, д. Слобода	
Площадь, кв.м	1200	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Личное подсобное хозяйство	
Сведения о кадастровой стоимости		

8. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

В ходе проведенного исследования было выявлено, что в открытом доступе имеется достаточное количество предложений (публичных оферт) о купле-продаже земельных участков, аналогичных оцениваемым, расположенных в сопоставимых районах Вологодского района.

Для расчетов использовались цены предложения. Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости были проанализированы следующие источники информации:

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

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков аналогичных оцениваемым, расположенных в Вологодской обл., в районах сопоставимых с районом расположения оцениваемых объектов.

Формирование репрезентативной выборки

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

Анализируя рынок земельных участков в Вологодском регионе, оценщик отобрал следующие аналоги.

Таблица. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Вологодская область, поселок Слобода	Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Слобода (сельское поселение Перцевское)	Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Слобода (сельское поселение Перцевское)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ЛПХ	ЛПХ
Площадь ЗУ, кв.м.	1500	1200	1200
Цена предложения, руб.	250 000	200 000	200 000
Цена предложения, руб./кв.м.	167	167	167
Коммуникации	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
Источник информации	нет	нет	нет
Дата предложения	https://onrealit.ru/poselok-sloboda/kyipit-uchastok/5403664	https://vologda.domclick.ru/card/sale_lot_1916758804	https://vologda.domclick.ru/card/sale_lot_1527725748

Определение поправок

Поправки принимаются согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020, Земельные участки» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Поправка на объем передаваемых прав

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги принадлежат Собственнику на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%

близкими к земельным участкам для ведения садоводства в размере 16,6%. Коэффициент корректировки составит 0,834.

Поправка на местоположение

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

Поправка на категорию земель и вид разрешенного использования

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

Ввиду того, что объект оценки, как и объекты-аналоги имеют разрешенное использование – личное подсобное хозяйство, то корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на площадь

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (сотку) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). В данном случае корректировка на площадь вводилась согласно следующей таблицы:

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Поправка на наличие коммуникаций

В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободный и имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям.

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

Веса объектов-аналогов

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

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

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

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

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

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

Расчет стоимости оцениваемых объектов представлен в таблицах ниже.

Расчет рыночной стоимости земельных участков

Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв.м.	1 200	1 500	1 200	1 200
Цена продажи земельного участка, руб.		250 000	200 000	200 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		166,67	166,67	166,67

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		166,67	166,67	166,67
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		166,67	166,67	166,67
Дата оценки/Дата предложения	4 кв. 2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		166,67	166,67	166,67
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
<i>Корректировочный коэффициент</i>		0,834	0,834	0,834
Скорректированная цена, руб.		139,00	139,00	139,00
Месторасположение участка	Грязовецкий муниципальный район, муниципальное образование Перцевское, д. Слобода	Вологодская область, поселок Слобода	Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Слобода (сельское поселение Перцевское)	Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Слобода (сельское поселение Перцевское)
Район	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		139,00	139,00	139,00
Площадь земельного участка, кв. м.	1 200	1 500	1 200	1 200
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		139,00	139,00	139,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ЛПХ	ЛПХ
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		139,00	139,00	139,00
Наличие коммуникаций	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		139,00	139,00	139,00
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		139,00	139,00	139,00
Выводы				
Количество внесенных поправок		1,00	1,00	1,00
Вес объекта-аналога	%	33,33%	33,33%	33,33%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб. / кв.м.		139		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно, руб.		167 000		

9. Выводы о стоимости:

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

Рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: личное подсобное хозяйство, общая площадь 1200 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный район, муниципальное образование Перцевское, д. Слобода, по состоянию на 19.12.2023 г., составляет: 167 000 (Сто шестьдесят семь тысяч) рублей.

Финансовый управляющий имуществом
Модина Руслана Владимировича



 А.А. Балаев

Приложение. Копии материалов по объектам-аналогам

<https://onreal.ru/poselok-sloboda/kybit-uchastok/5403664>

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 15 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ СЛОБОДА
Вологодская область, поселок Сlobода

добавлено 1 сентября в 8:18

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
250 000 ₪
Рассчитать ипотеку

ОНРЕАЛ
НЕТ ФОТО

Постройте дом мечты с Домклик

Пользователь
ПОКА | ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	15 сот.
Площадь участка	15 сот.
Назначение земли	ИЖС

ОПИСАНИЕ

Участок ИЖС 15 соток (30*50), на участке электричество 380 В (15к В), газ в перспективе, залит фундамент 6*8, круглогодичный подъезд, в собственности более 3 лет. Возможно расширение до 30 соток (+150000) Через участок живут соседи. В общем всего за 400000 Вы можете получить участок в 30 соток в 12 км. от города. Возможен обмен на авто.

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 15 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ СЛОБОДА
Вологодская область, поселок Сlobода

добавлено 1 сентября в 8:18

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
250 000 ₪
Рассчитать ипотеку

ОНРЕАЛ
НЕТ ФОТО

Постройте дом мечты с Домклик

Пользователь
ПОКА | ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	15 сот.
Площадь участка	15 сот.
Назначение земли	ИЖС

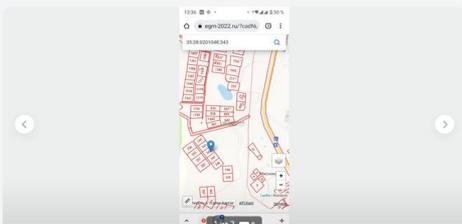
ОПИСАНИЕ

Участок ИЖС 15 соток (30*50), на участке электричество 380 В (15к В), газ в перспективе, залит фундамент 6*8, круглогодичный подъезд, в собственности более 3 лет. Возможно расширение до 30 соток (+150000) Через участок живут соседи. В общем всего за 400000 Вы можете получить участок в 30 соток в 12 км. от города. Возможен обмен на авто.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

Вологда | [Партнерам](#) | [Разместить объявление](#) | [Личный кабинет](#)

ДОМКЛИК | [Покупка](#) | [Аренда](#) | [Новостройки](#) | [Построить дом](#) | [Ипотека](#) | [Услуги](#) | [Журнал](#) | [Рейтинги](#)



Продается участок, 12 сот., ИЖС
200 000 Р
16 666 Р/сот.
[Хочу скидку!](#)

Смирнова Ольга
Полезные люди

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 595-87-70

[Написать](#)

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

[Еще актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

[Поделиться](#) [Избранное](#)

Домклик Аренда
Найдём надежного жильца за 3 дня

[Подробнее](#)

12 сот.
Площадь

ИЖС
Тип участка

Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Сlobода (сельское поселение Перцевское)

Обновлено 28 октября

Ипотека Сбербанка от 15,9%
Расчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Описание

В продаже участок Вологодская область, Грязовецкий район, МУ Перцевское, д. Сlobода. Категория земель- Земли населенных пунктов, назначение- Личное подсобное хозяйство. Правильной прямоугольной формы, ровный, сухой, не разработан. Кадастровый номер 35:28:0201048:342. Межевание проведено. Расстояние от Вологды 35 км по хорошей асфальтированной дороге Старомосковской или

Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Сlobода (сельское поселение Перцевское)

Об участке

Площадь участка: 12 сот. | Тип участка: ИЖС

Тип сделки: Свободная продажа

Коммуникации и удобства

Электричество | Газ
 Водоснабжение | Канализация

Купите в ипотеку со скидкой

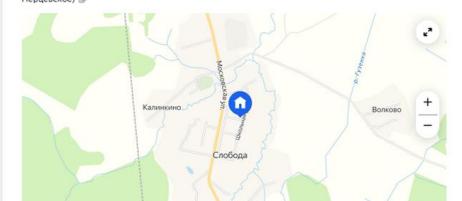
Вся сделка — онлайн. Понадобится всего один визит в банк

-0.3% Покупка на Домклик. Подробнее

[Купите в ипотеку](#)

Расположение

Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Сlobода (сельское поселение Перцевское)



Продается участок, 12 сот., ИЖС
200 000 Р
16 666 Р/сот.
[Хочу скидку!](#)

Смирнова Ольга
Полезные люди

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 595-87-70

[Написать](#)

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

[Еще актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

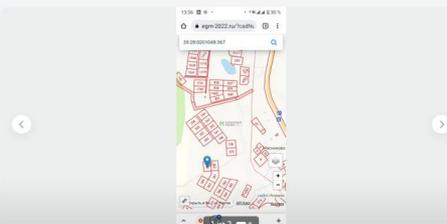
[Поделиться](#) [Избранное](#)

Домклик Аренда
Найдём надежного жильца за 3 дня

[Подробнее](#)

Вологда | Партнерам

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риелторы



Продается участок, 12 сот., ИЖС
200 000 ₽
16 666 ₽/сот.
Хочу скидку! →
Ольга Смирнова
11 объявлений
На Домклик 7 лет 8 мес.
ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены
+7 (909) 595-87-70
Написать

12 сот. ИЖС
Площадь Тип участка

Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Слобода (сельское поселение Перещееское)

Обновлено 4 декабря 62

Ипотека Сбербанка от 15,9%
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Описание
В продаже участок Вологодская область, Грязовецкий район, МУ Перещеекое, д. Слобода. Категория земель- Земли населенных пунктов, назначение- Личное подсобное хозяйство. Правильной прямоугольной формы, ровный, сухой, не разработан. Межевание проведено. Кадастровый номер35:28:0201048:367. Расстояние от Вологды 35 км по хорошей асфальтированной дороге Старомосковской или

Поделился | Избранное

СК VOLDOMA
Сделаем доступной жизнь за городом для всех, кто этого хочет
Подробнее

Вологда | Партнерам

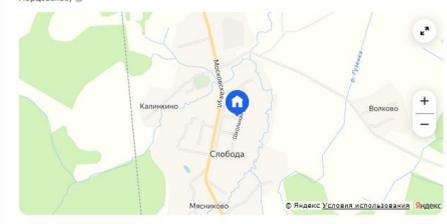
Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риелторы

Об участке
Площадь участка 12 сот. Тип участка ИЖС
Тип сделки Свободная продажа

Коммуникации и удобства
Электричество Газ
Водоснабжение Канализация

Купите в ипотеку со скидкой
Вся сделка — онлайн. Понадобится всего один визит в банк
-0.3% Покупка на Домклик. Подробнее
Купите в ипотеку

Расположение
Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, деревня Слобода (сельское поселение Перещееское)



Продается участок, 12 сот., ИЖС
200 000 ₽
16 666 ₽/сот.
Хочу скидку! →
Ольга Смирнова
11 объявлений
На Домклик 7 лет 8 мес.
ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены
+7 (909) 595-87-70
Написать

Спросите у продавца
Напечатайте сообщение
Еще актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

Поделился | Избранное

СК VOLDOMA
Сделаем доступной жизнь за городом для всех, кто этого хочет
Подробнее