

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 900 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), с кадастровым номером 35:25:0705041:838, расположенного по адресу: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Спасский, д. Кирики-Улита

2. Сведения о Правообладателе:

Зиминов Артем Владимирович (23.04.1980 г.р.; место рождения: гор. Вологда; адрес места регистрации: Вологодская область, г. Вологда, ул. Судоремонтная, д. 2Б, кв. 51; ИНН 352511980265, СНИЛС 070-891-755 88)

3. Сведения об исполнителе:

Финансовый управляющий Чеснокова Юлия Александровна (является членом СРО, ИНН 351826039300, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 20646; адрес для направления корреспонденции: 160000, г. Вологда, ул. Лермонтова, д. 5).

4. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

5. Цель определения стоимости: Для определения наличия (отсутствия) оснований для оспаривания сделок.

6. Дата определения стоимости: 08.08.2022 г.

7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает земельный участок, расположенный по адресу: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Спасский, д. Кирики-Улита.

Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Земельный участок (кадастровый номер 35:25:0705041:838)	
Адрес	Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Спасский, д. Кирики-Улита
Сведения об имущественных правах	Право собственности
Собственник	Зиминов Артем Владимирович
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использования земельного участка	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)
Кадастровый номер	35:25:0705041:838
Кадастровая стоимость, руб.	177469,01
Площадь земельного участка, кв. м	900
Постройки на участке	Нет данных

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

 Земельный участок Дата обновления информации: 09.06.2022		ДЕЙСТВИЯ ...		Кадастровая стоимость (руб)	177469.01
Общая информация				Дата определения	01.01.2019
Вид объекта недвижимости				Дата внесения	09.01.2020
Статус объекта				Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Кадастровый номер				Вид, номер и дата государственной регистрации права	
Дата присвоения кадастрового номера				Собственность № 35:25:0705041:838-35/001/2017-3 от 04.12.2017	
Форма собственности				Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
Характеристики объекта				Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 35:25:0705041:838-35/008/2019-15 отсутствуют	
Адрес (местоположение)				Запрещение регистрации № 35:25:0705041:838-35/065/2022-25 отсутствует	
Площадь, кв.м				Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 08.06.2022	
Категория земель				Запрещение регистрации № 35:25:0705041:838-35/065/2022-27 отсутствует	
Вид разрешенного использования				Запрещение регистрации № 35:25:0705041:838-35/081/2022-28 отсутствует	
Сведения о кадастровой стоимости					

План земельного участка

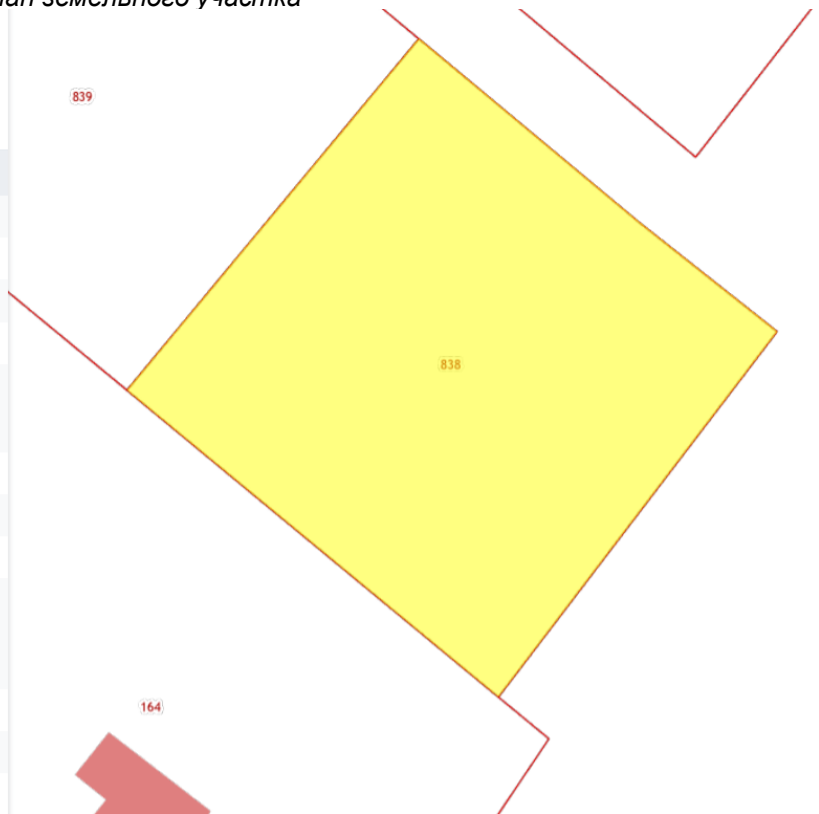
Земельный участок 35:25:0705041:838

Российская Федерация, Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Спасский, д. Кирики-Улита

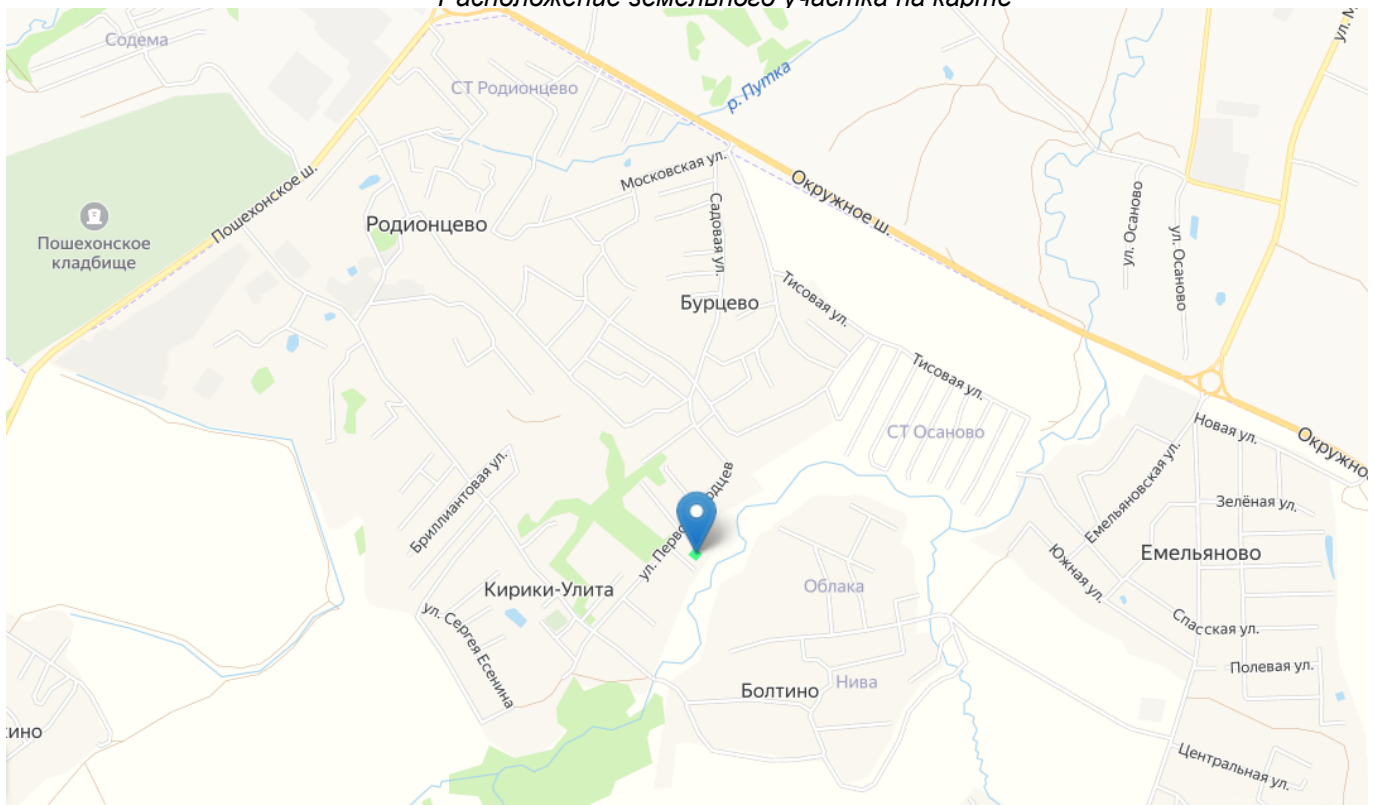
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	35:25:0705041:838
Кадастровый квартал:	35:25:0705041
Адрес:	Российская Федерация, Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Спасский, д. Кирики-Улита
Площадь уточненная:	900 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	177 469,01 руб.
дата определения:	01.01.2019



Расположение земельного участка на карте



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 г. Вологды и 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 аналогичных₂

оцениваемым, расположенных в Вологодском районе, 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 районе, оценщик отобрал следующие аналоги.

Таблица. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирики-Улита	Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирики-Улита	Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирики-Улита
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь ЗУ, кв.м.	1180	1500	970
Цена предложения, руб.	580 000	850 000	560 000
Цена предложения, руб./кв.м.	492	567	577
Коммуникации	на границе участка	на границе участка	на границе участка
Источник информации	нет	нет	нет
Дата предложения	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_118_sot._izhs_2402176536	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2402670843	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_97sot._izhs_2372538047

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.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	16,4%

Поправка на торг

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

Поправка на торг принимается для земельных участков ИЖС, которые являются самыми близкими к земельным участкам для ведения садоводства в размере 9,7%. Коэффициент корректировки составит 0,903.

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 – для садоводства, 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 аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

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

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

Расчет 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.	900	1 180	1 500	970
Цена продажи земельного участка, руб.		580 000	850 000	560 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		491,53	566,67	577,32
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		491,53	566,67	577,32
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		491,53	566,67	577,32
Дата оценки/Дата предложения	3 кв. 2022	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		491,53	566,67	577,32
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировочный коэффициент		0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, руб.		443,85	511,70	521,32
Месторасположение участка	Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Спасский, д. Кирики-Улита	Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирики-Улита	Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирики-Улита	Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирики-Улита
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		443,85	511,70	521,32
Площадь земельного участка, кв.м.	900	1 180	1 500	970
Корректировочный коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		443,85	511,70	521,32
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного назначения	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		443,85	511,70	521,32
Наличие коммуникаций	на границе участка	на границе участка	на границе участка	на границе участка
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		443,85	511,70	521,32
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		443,85	511,70	521,32
Выводы				
Количество внесенных поправок		1	1	1
Вес объекта-аналога	%	33,33%	33,33%	33,33%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб. / кв.м.		492		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно, руб.		443 000		

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: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), общая площадь 900 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Вологодская область, р-н Вологодский, с/с Спасский, д. Кирики-Улита, по состоянию на 08.08.2022 г., составляет:

443 000 (Четыреста сорок три тысячи) рублей.

Арбитражный управляющий



Ю.А.Чеснокова

Приложение. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_118_sot_izhs_2402176536

Участок 11,8 сот. (ИЖС) на пр: X

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_118_sot_izhs_2402176536 67% ☆

Вологда · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселенный (ИЖС)

Участок 11,8 сот. (ИЖС)

❤️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📄 Добавить записку

28 июля в 12:22



580 000 Р

49 153 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 981 430-22-85

Написать сообщение

Олег
Частное лицо
На Авито с мая 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

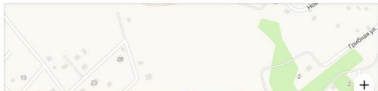
№ 2402176536, © 1703 (+12)

Об участке

Площадь: 11,8 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирино-Улиты [Скрыть карту](#)



Участок 11,8 сот. (ИЖС) на пр: X

← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_118_sot_izhs_2402176536 67% ☆



580 000 Р

49 153 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 981 430-22-85

Написать сообщение

Олег
Частное лицо
На Авито с мая 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

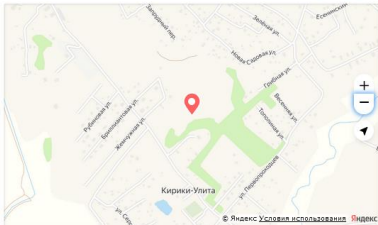
№ 2402176536, © 1703 (+12)

Об участке

Площадь: 11,8 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирино-Улиты [Скрыть карту](#)



Описание

Продается земельный участок площадью - 1 180 кв.м., находящийся на землях населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Участок расположен в 5 минутах езды от города в тихом и экологичном месте. Участок сухой и ровный (строительство можно начинать сразу), имеет правильную формы, удален от ЛЭП и оживленных дорог. К участку проведено электричество. Земля оформлена в собственность, все документы на руках.

Альфа Банк

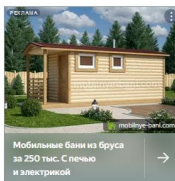
Получайте от 1000 Р каждый месяц



Заказать



ВЕРЕСК
Место силы
ИПОТЕКА 1%
на весь срок кредита



Мобильные бани из бруса за 250 тыс. С печью и электрикой

6

Участок 15 сот. (ИЖС) на прог. X

← → ↺ ↻

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2402670843

67% ☆

🔒

☰

Вологда - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселения (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 августа в 08:40







Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирил-Улиты

Скрыть карту



850 000 Р

56 667 Р за сотку или предложение своей цене

Купить в рассрочку

Подробнее

8 981 430-22-85

Написать сообщение

Олег

Частное лицо

На Авито с мая 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2402670843, 602 (+7)



К покупке

ООО «Леруа Мерлен Восток», Россия, Московская обл., г. Мытищи, Остафьевское ш., д. 1 ОГРН 1035005516105.

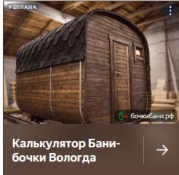


Зорге

ВЕРЕСК

Место силы

ИПОТЕКА 1%



Калькулятор Бани-бочки Вологда

Участок 15 сот. (ИЖС) на прог. X

← → ↺ ↻

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2402670843

67% ☆

🔒

☰

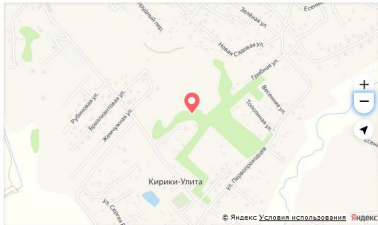
Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кирил-Улиты

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок площадью - 1 500 кв. м., находящийся на землях населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Участок расположен в 5 минуте езды от города в теплом и экологичном месте. Участок сухой и ровный (строительство можно вести сразу), имеет правильную форму, удален от ЛЭП и оживленных дорог. Возможно оперативное подключение электричества. Земля оформлена в собственность, все документы на руках.

850 000 Р

56 667 Р за сотку или предложение своей цене

Купить в рассрочку

Подробнее

8 981 430-22-85

Написать сообщение

Олег

Частное лицо

На Авито с мая 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2402670843, 602 (+7)

Сообщения

7

Участок 9,7 сот. (ИЖС) на про...

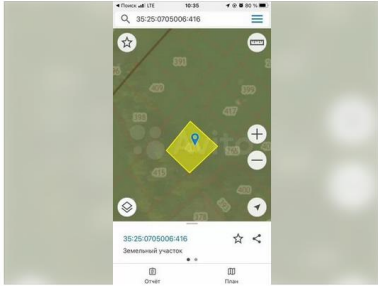
← → ↺ 🏠

🔒 https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_97sot_izhs_2372538047 67% ☆

Вологда · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселенный (ИЖС)

Участок 9,7 сот. (ИЖС)

📍 Добавить в избранное 📏 Сравнить 📄 Добавить заметку 25 июля в 11:15



35-25-0705006-416
Земельный участок

560 000 Р

57 732 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 911 045-22-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Ольга
Алексеева
На Авито с мая 2013

Подписаться на продавца

№ 2372538047, ☎ 826 (+10)

Альфа Банк

Вечное бесплатное обслуживание



Заказать

ВТБ

Кредит 8,5% для пенсионеров

7% годовых на остаток по счету карты

Подробнее

Об участке

Площадь: 9,7 сот. Расстояние до центра города: 6 км

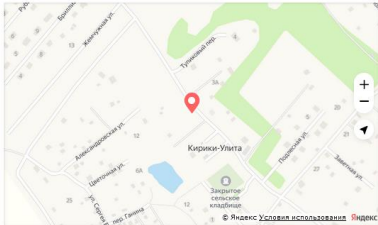
Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кириллы-Улиты [Скрыть карту](#)



Об участке

Площадь: 9,7 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское сельское поселение, д. Кириллы-Улиты [Скрыть карту](#)



Описание

Продана земельный участок почти правильной квадратной формы в динамично застраивающемся д. Кириллы Улиты. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения ЛПХ (приусадебный участок). Уже возможно строительство дома с РЕГИСТРАЦИЕЙ. Для семей с детьми - рядом с участком находится детская площадка. Подключение к электричеству по заявлению. В 2023 году деревня будет газифицирована. Земельный участок расположен в максимальной доступности от города: пешком можно дойти до города, рядом остановки общественного транспорта, 5 минут на машине от ТЦ "Мармелад", "Лента". Я - собственник.

Сообщения 1

8