

Заключение о рыночной стоимости

1. Объект оценки:

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1181 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для садоводства, с кадастровым номером 35:25:00000000:1742, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский муниципальный район, Подлесное сельское поселение, с/т «Электрон», 5 аллея, участок 61

2. Сведения о Правообладателе:

Мариненко Владимир Леонидович (дата рождения: 01.11.1968; СНИЛС № 066-248-140 64; адрес регистрации: г. Вологда, ул. Дзержинского, д. 39, кв. 86)

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 реализации имущества должника в процедуре банкротства.

6. Дата определения стоимости: 30.06.2023 г.

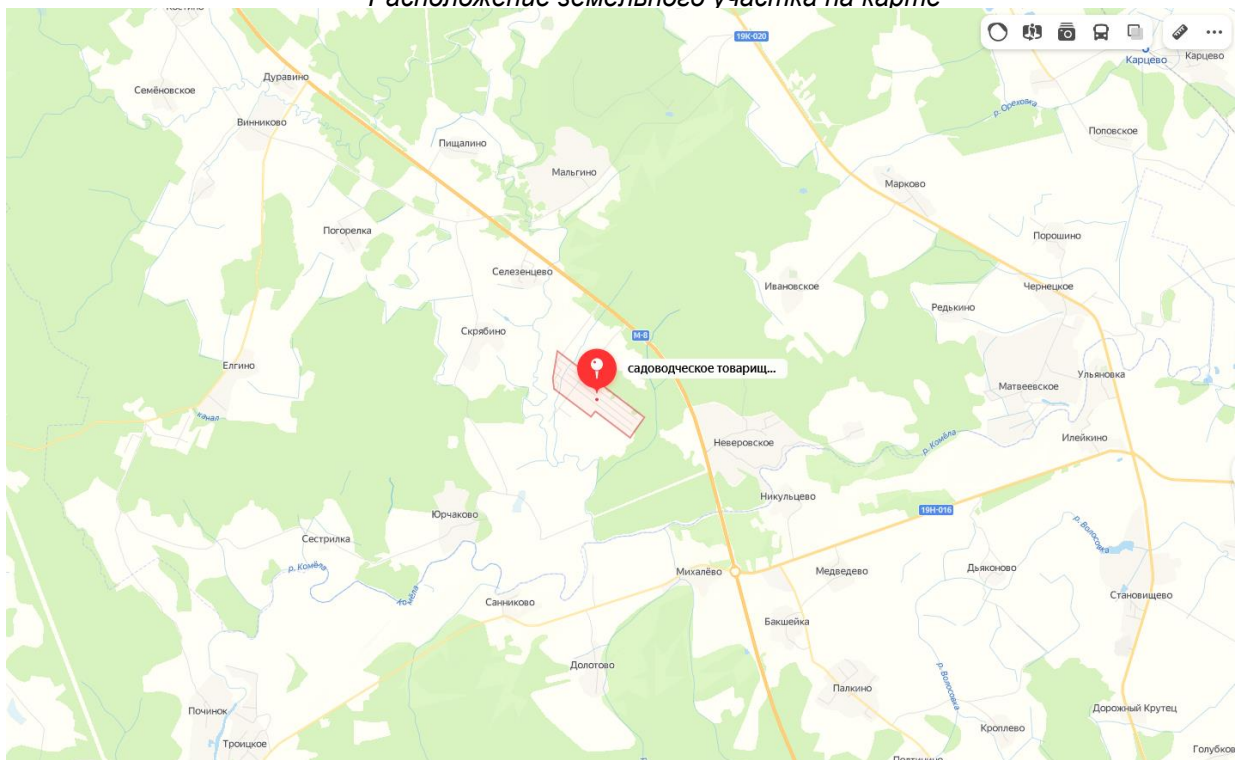
7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский муниципальный район, Подлесное сельское поселение, с/т «Электрон», 5 аллея, участок 61.

Таблица. Краткая характеристика объекта оценки

Земельный участок (кадастровый номер 35:25:00000000:1742)	
Адрес	Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский муниципальный район, Подлесное сельское поселение, с/т «Электрон», 5 аллея, участок 61
Сведения об имущественных правах	Право собственности
Собственник	Мариненко Владимир Леонидович
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использования земельного участка	для садоводства
Кадастровый номер	35:25:00000000:1742
Кадастровая стоимость, руб.	42 607,65
Площадь земельного участка, кв. м	1181
Наличие коммуникаций	нет
Постройки на участке	нет

Расположение земельного участка на карте





Земельный участок
 Дата обновления информации: 22.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:25:0000000:1742
Дата присвоения кадастрового номера	04.12.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский муниципальный район, Подлесное сельское поселение, с/т "Электрон", 5 аллея, участок 61
Площадь, кв.м	1181
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	42607.65
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 35:25:0000000:1742-35/001/2019-2 от 26.04.2019
---	--

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 р-не, оценщик отобрал следующие аналоги.

Таблица. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 1-я аллея, 56	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 2-я аллея	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Берёзка-3, 292
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Площадь ЗУ, кв.м.	1580	1500	1800
Цена предложения, руб.	170 000	200 000	200 000
Цена предложения, руб./кв.м.	108	133	111
Коммуникации	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
Источник информации	нет	нет	нет

Дата предложения	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_158sot._snt_dnp_3031634712	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_3032840256	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._snt_dnp_2216391533
------------------	---	---	---

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 ИЖС	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 СНТ Вологодского р-на, 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				
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	1,00	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	0,85	1,00	1,11	1,11	1,21	1,25
	0,77	0,90	1,00	1,00	1,09	1,13
	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	1,03
	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00	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.

Вес 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:

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

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.	1 181	1 580	1 500	1 800
Цена продажи земельного участка, руб.		170 000	200 000	200 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		107,59	133,33	111,11
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		107,59	133,33	111,11
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		107,59	133,33	111,11
Дата оценки/Дата предложения	2 кв. 2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		107,59	133,33	111,11
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировочный коэффициент		0,834	0,834	0,834
Скорректированная цена, руб.		89,73	111,20	92,67
Месторасположение участка	Вологодский район, Подлесное сельское поселение, с/т «Электрон», 5 аллея, участок 61	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 1-я аллея, 56	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 2-я аллея	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Берёзка-3, 292
Район	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт	Прочий населенный пункт
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		89,73	111,20	92,67
Площадь земельного участка, кв.м.	1 181	1 580	1 500	1 800
Корректировочный коэффициент		1,170	1,000	1,170
Скорректированная цена, руб.		104,99	111,20	108,42
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для садоводства	для садоводства	для садоводства	для садоводства
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		104,99	111,20	108,42
Наличие коммуникаций	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка	Электричество на границе участка
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		104,99	111,20	108,42
Транспортная доступность	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировочный коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		104,99	111,20	108,42
Выводы				
Количество внесенных поправок		2,00	1,00	2,00
Вес объекта-аналога	%	25,00%	50,00%	25,00%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб. / кв.м.			109	
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, округленно, руб.			129 000	

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 сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, общая площадь 1181 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский муниципальный район, Подлесное сельское поселение, с/т «Электрон», 5 аллея, участок 61, по состоянию на 28.06.2023 г., составляет:

129 000 (Сто двадцать девять тысяч) рублей.

Арбитражный управляющий



Ю.А.Чеснокова

Приложение. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_158sot._snt_dnp_3031634712

Участок 15,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 15,8 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 1-я аллея, 56



170 000 ₽

10 759 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 981 427-46-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Коды можно посмотреть?

Антон Частное лицо На Авито с декабря 2014

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ бизнес

Для легкого старта продаж на маркетплейсах



СБЕР Бизнес

Счёт и сервисы для розничной торговли — 0 ₽



Участок 15,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 15,8 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 1-я аллея, 56



170 000 ₽

10 759 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 981 427-46-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Коды можно посмотреть?

Антон Частное лицо На Авито с декабря 2014

Подписаться на продавца

СБЕР Бизнес

Счёт и сервисы для розничной торговли — 0 ₽



Описание

Участок расположен в 20 км от г. Вологда по трассе М8 не доезжая 1,5 км до р. Камела. Размеры участка 50×30 метров. С одной стороны через дорогу примыкает к лесу, трех сторон освоенные участки. Часть участка примыкает к пруду. Дорога ПТС до участка. Электричество рядом. Живописное и очень спокойное место.

№ 3031634712 · 17 июня в 16:46 · 1026 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

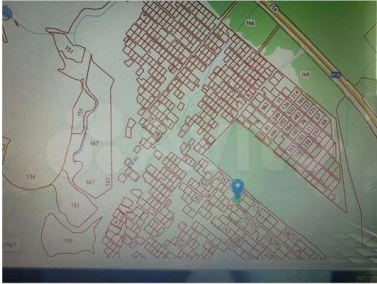
Сообщения

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 2-я аллея



Скрыть карту

200 000 ₽

13 333 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 981 420-54-79

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Евгений
Частное лицо
На Авито с сентября 2015
Экологический вклад -1780 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Суббота!

ВЕЛИКОЛЕПНЫЙ ВЕК

ИМПЕРИЯ КЕСЕМ

ПОНЕДЕЛЬНИК 18:00

ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт за 2 дня



Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





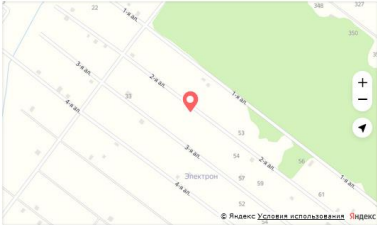
Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Электрон, 2-я аллея



Скрыть карту

Описание

Здравствуйте, участок 15 соток, есть сруб бани под крышей. Участок расположен в СНТ Электрон это за СНТ Авиатор 2-й проезд. Электрончество - столб на участке. Дороги чистят, есть возможность прописаться. Есть проживающие круглогодично.

№ 3032840256 · 14 июня в 10:41 · 109 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

200 000 ₽

13 333 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 981 420-54-79

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Евгений
Частное лицо
На Авито с сентября 2015
Экологический вклад -1780 кг CO₂

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт за 2 дня



Участок 18 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 18 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Березка-3, 292



200 000 ₽

11 111 ₽ за сотку

8 981 427-39-16

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Коды можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с ноября 2013

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Бирюва Анастасия Александровна

СБЕР Бизнес

Счёт и сервисы для розничной торговли — 0 ₽

Реклама. Рекламодатель: ПАО Сбербанк. Ген. директор: Вадим Розин. № 1481 от 04.04.2018

СБЕР Бизнес

Кредитный потенциал для бизнеса

Узнайте доступную сумму кредита без открытия счёта и документов

Реклама. ПАО Сбербанк. Ген. директор № 1481 от 04.04.2018. Представитель на Avito: bank.sberbank.ru

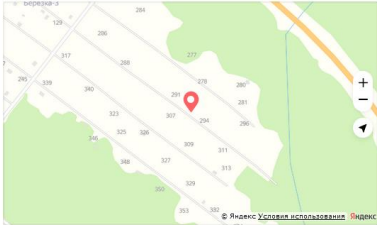
Участок 18 сот. (СНТ, ДНП)

Об участке

Площадь: 18 сот. Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, садоводческое товарищество Березка-3, 292



Описание

Код объекта: 258741. Продам участок, с круглогодичным подъездом и светом Участок прямоугольной формы, что позволит расположить на нем все задуманное. Часть соседей живет на ленточной основе в коттеджах. Рядом есть река Комела и лес. Остались вопросы звоните

садоводческое товарищество Березка-3

200 000 ₽

11 111 ₽ за сотку

8 981 427-39-16

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Коды можно посмотреть?

Владис

Агентство

На Авито с ноября 2013

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Бирюва Анастасия Александровна

СБЕР Бизнес

Кредитный потенциал для бизнеса

Узнайте доступную сумму кредита без открытия счёта и документов

Реклама. ПАО Сбербанк. Ген. директор № 1481 от 04.04.2018. Представитель на Avito: bank.sberbank.ru

№ 2216391533 · 24 июня в 20:21 · 1937 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения