

**Арбитражный управляющий
Першина Ангелина Евгеньевна**

E-mail: pershina.lina@bk.ru

тел./факс /8172/ 75-17-37

160000, г. Вологда, а/я 215

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Об оценке в ходе процедуры банкротства
по делу №А13-5200/2020**

**Определение рыночной стоимости земельного участка,
находящегося по адресу: Вологодская область, Вологодский
район, с/с Прилукский, д.Борилово-2**

г. Вологда
2020 год

1. АНАЛИЗ ПРОИЗВЕДЕН:

ФИО лица, составившего заключение	Першина Ангелина Евгеньевна , финансовый управляющий имуществом гражданина Павловой Е.Ю.
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ИНН7705431418; ОГРН 1027700542209; 109316, г. Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, офис 201, 208).
Местонахождение организации	г. Москва, Остаповский проезд, д.3, стр.6, офис 201, 208
Контактная информация	тел. 8(817)275-17-37, e-mail: pershina.lina@bk.ru

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок с кадастровым номером 35:25:0506032:3; назначение объекта: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства адрес объекта: Вологодская область, Вологодский район, с/с Прилукский, д.Борилово-2 площадь 2480 +/- 17 кв.м	
СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА	Павлова Елена Юрьевна и Капральчук Михаил Романович (общая совместная собственность)

3. Расчет стоимости земельного участка выполнен методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж. В случае применения данного метода сначала на соответствующем рынке недвижимости выявляется ряд фактических продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по совокупности множества показателей, включая целевое использование. Затем в объекты-аналоги вносятся поправки на различия между объектом оценки и каждым из сопоставимых участков. Полученные после внесения поправок результаты по каждому объекту сравнения согласуются между собой и выводится итоговая величина стоимости.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов сведём для наглядности в следующую таблицу:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи/ предложения, руб.	-	50 900,00	48 400,00	305 000,00
Тип цены	-	продажа с торгов	продажа с торгов	публичная оферта
Порядок предполагаемой продажи	-	на аукционе (стартовая цена)	на аукционе (стартовая цена)	рыночный
Передаваемые права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования предполагаемой сделки	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
Адрес	Вологодская область, Вологодский р-он, с/с Прилукский, д. Борилово-2	Вологодская область, Вологодский р-он, с/с Прилукский, д. Борилово-2	Вологодская область, Вологодский р-он, с/с Прилукский, д. Семеново-2	Вологодская область, Вологодский р-он, с/с Прилукский, д. Борилово-2
Наличие свободного подъезда к участку	имеется	имеется	имеется	имеется

Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование объекта	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Площадь, кв.м.	2480	489	400	1800
Доступные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Наличие дополнительного имущества	нет	нет	нет	нет
Дата продажи/предложения	-	10.09.2019	11.06.2019	февраль 2020
Источник информации	-	www.torgi.gov.ru	www.torgi.gov.ru	https://onrealty.ru/der-evnya-borilovo-2/kypit-uchastok/15497386
Значение единицы сравнения, руб./кв.м.	-	104,09	121,00	169,44

Обоснование корректировок на различия в уровнях сравнения:

Состав передаваемых прав на объект:

По этому ценообразующему фактору объекты сравнения не отличаются, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки:

По этому ценообразующему фактору объекты не отличаются, корректировка не требуется.

Наличие дополнительного имущества:

По этому ценообразующему фактору различий между аналогами и объектом оценки нет, корректировка аналогов не требуется.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок:

По аналогам №1 и №2 в расчетах участвует цена сделки/ начальная цена аукциона, порядок проведения аукциона торга на понижение не предусматривает, корректировка на уторговывание не требуется.

Аналог №3 предлагаются к продаже частными лицами, по мнению риэлтеров, скидка на торг по нежилым объектам, как правило, составляет от 5 до 15% в зависимости от первоначально заявленных цен. По результатам анализа рынка в издании¹ приведены скидки на торг для земельных участков, см. распечатку ниже.

Величина поправки на торг была принята на уровне 14,4%, или 0,856 в виде коэффициента.

Период между датами сделок (предложений) и оценки:

За период, прошедший с даты предложения аналогов до даты оценки существенного изменения цен не было, корректировка по этому ценообразующему фактору не требуется.

Корректировка на площадь:

Как показал анализ рынка, большие по размеру земельные участки стоят дешевле в расчете на единицу сравнения, чем аналогичные, меньшие по площади.

Зависимость удельной цены от площади на основании рыночных данных приведена в издании². Величина корректировки принята в соответствии с данными таблицы из сборника, см. распечатку ниже.

Характеристики месторасположения объекта:

По этому ценообразующему фактору различий между аналогами и объектом оценки нет, корректировка аналогов не требуется.

Корректировки на экономические характеристики использования:

Корректировка на доступные коммуникации:

По этому ценообразующему фактору объекты сравнения не отличаются, корректировка не требуется.

Разрешенное использование:

По этому ценообразующему фактору различий между аналогами и объектом оценки нет, корректировка аналогов не требуется.

Назначение весов – коэффициент вариации не превышает 30%, поэтому в качестве итогового значения единицы сравнения принята средняя арифметическая цен аналогов.

НДС:

Налог на добавленную стоимость (НДС) в Российской Федерации относится к федеральным налогам, и вопросы, связанные с его начислением и уплатой, регулируются главой 21 Налогового кодекса РФ. Согласно статьи 3 Налогового кодекса РФ налоговой базой является выручка, т.е. налог на добавленную стоимость удерживается с дохода. Рыночная стоимость по своей сути не является доходом, но в момент отчуждения объекта, возникает доход. Следовательно, в момент возможного совершения сделки по цене, равной рыночной стоимости, цена сделки будет всегда содержать НДС (при условии, что объект сделки подлежит налогообложению).

Результаты расчета стоимости объекта оценки приведены ниже в таблице:

Земельный участок с кадастровым номером: 35:25:0506032:3

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи/предложения, руб.	50 900,00	48 400,00	305 000,00
Корректировка на наличие улучшений, руб.	0,00	0,00	0,00
Корректировка на вид права, руб.	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.	50 900,00	48 400,00	305 000,00
Значение единицы сравнения после корректировок, руб./кв.м.	104,09	121,00	169,44
Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок, коэф.	1,000	1,000	0,856

¹ Справочник Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2018г

² Справочник Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2018г.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на различия в местоположении, коэф.	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь, коэф.	0,95	0,95	1,00
функциональное назначение	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие подъезда, коэф.	1,00	1,00	1,00
Корректировка на доступные коммуникации, коэф.	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	98,89	114,95	145,04
Вес	0,3333	0,3333	0,3333
Вклад	32,96	38,31	48,34
Итоговое значение единицы сравнения, руб./кв.м.	119,61		
Стоимость объекта оценки, руб.	296 632,80		
Стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	297 000,00		

Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом, составляет:

Наименование объекта	Стоимость по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается
Земельный участок кадастровый номер 35:25:0506032:3; назначение объекта: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства адрес объекта: Вологодская область, Вологодский район, с/с Прилукский, д.Борилово-2 площадь 2480 +/- 17 кв.м	297 000,00

Финансовый управляющий



А.Е.Першина

Сведения об объектах-аналогах

Аналог №1

Просмотр извещения Открытый аукцион №070819/1562315/01 от 07.08.2019 (открытый аукцион), лот №6

Организатор торгов	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ВОЛОГОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Дата и время публикации извещения	07.08.2019 16:37
Дата и время окончания приема заявок	10.09.2019 17:00
Результат торгов	
Статус торгов:	Несостоявшийся с единственным участником
Единственный участник:	Смирнов Антон Викторович
Предмет торга:	Цена земельного участка
Начальная цена:	50 900 руб.
Цена договора:	50 900 руб.
Цена за 1 кв.м, предложенная участником:	104,09 руб.
Результат торгов:	не состоялся
Тип торгов:	Продажа
Вид собственности:	Неограниченная

Просмотр извещения Открытый аукцион №070819/1562315/01 от 07.08.2019 (открытый аукцион), лот №6

Реквизиты решения о проведении торгов:	распоряжение комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Вологодского муниципального района от 06.08.2019 № 1862 «О проведении аукциона по продаже земельных участков»
Кадастровый номер:	35:25:0506032:49
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Вологодская обл, Вологодский р-н, Борилowo (Прилуцкое МО) д
Детальное местоположение:	Вологодская обл, Вологодский р-н, Борилowo (Прилуцкое МО) д
Площадь, м²:	489
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства:	

← → ↻ 🔒 torgi.gov.ru/lotSearchArchive.html

Отмененные/аннулированные
Завершенные
Приостановленные
Архив

Антимониторинг
Основная информация
Справочная информация

Параметры участка
Вид договора: Описание участка:

Просмотр извещения Открытый аукцион №070819/1562315/01 от 07.08.2019 (открытый аукцион), лот №6

Параметры разрешенного строительства объекта:
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота: рубли
Предмет торга: Цена земельного участка
Начальная цена: 50 900 руб.
Начальная цена 1 кв.м.: 104,09 руб.
Шаг аукциона: 1 527 руб.
Размер обеспечения:
Размер задатка: 10 180 руб.

Порядок внесения и возврата задатка:
Права на участок, ограничения прав: Нет
Описание прав и ограничений:
Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:

Вологодский район, д. Борилово-2, площадью 489 кв.м.
Договор купли-продажи

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ
ВОЛОГДА»**
(АО «Газпром газораспределение Вологда»)
ул. Саенко, д. 4А, г. Вологда, РФ 160314
телефон (8172) 57-21-70, факс 57-21-71
E-mail: info@volgda-gas.ru
ИНН 352523890, КПП Вологодский район 03263601
27.05.2019 № 24-08/22007
на № _____ от _____

Председателю комитета по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Вологодского
муниципального района

М.В. Проничевой

РОССЕТИ
№ 3937/10-1-18
от 16.05.2019

МРСК СЕВЕРО-ЗАПАДА
№ МР2/2-3/11/2597
от 16.05.2019

Публичное акционерное общество «Вологодский районный энергосбытовое предприятие» (АО «ВРЭП») с основным местом нахождения в Вологде, Вологодский район, Вологодская область, 160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, д. 24
ИНН 352523890, ОГРН 1023500000000, ОГРНИП 1023500000000

О технологическом присоединении

Председателю комитета по управлению муниципальным имуществом Вологодского МР
М.В.Проничевой

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, д.24

Уважаемая Марина Владимировна!

В ответ на Ваш запрос от 16.05.2019 г. № 3937/10-1-18 сообщаем, что АО «Газпром газораспределение Вологда» отказывает в выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) предполагаемого к строительству объекта на земельном участке с кадастровым номером 35:25:0506032:49 площадью 489 кв.м, местоположение которого Вологодская область, Вологодский р-н, д. Борилово-2, ввиду отсутствия распределительных сетей вблизи участка.

Заместитель генерального директора –
главный инженер

Е.Н. Новожилова
76-89-86

Э.С. Ярослав

Уважаемая Марина Владимировна!

На Ваш запрос о возможности технологического присоединения участка с кадастровым номером 35:25:0506032:49 площадью 489 кв.м., расположенного по адресу: Вологодский район, Прилуцкое сельское поселение, д.Борилово-2 сообщаем, что технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МРСК Северо-Запада» будет производиться, только после заключения договора технологического присоединения на основании заявки от собственника или арендатора земельного участка и в строгом соответствии с «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

Электроснабжение территории предполагается выполнить от ВЛ-0,4кВ Борилово-2 КТП-250кВА Семеново-2, ВЛ-10кВ Поселок (ЛС 35кВ Маега).

Расчет платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств будет произведен в соответствии с действующим документом органа исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов.

Директор

С.А.Мелдов

Аналог №2

Просмотр извещения Открытый аукцион №290419/1562315/01 от 29.04.2019 (открытый аукцион), лот №9

Организатор торгов	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ВОЛОГОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Дата и время публикации извещения	29.04.2019 16:15
Дата и время окончания приема заявок	11.06.2019 17:00
Результат торгов	
Статус торгов:	Несостоявшийся с единственным участником
Единственный участник:	Батаков Александр Васильевич
Предмет торга:	Цена земельного участка
Начальная цена:	48 400 руб.
Цена договора:	48 400 руб.
Цена за 1 кв.м, предложенная участником:	121 руб.
Результат торгов:	не состоялся
Тип торгов:	Продажа
Вид собственности:	Неограниченная

МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ (Продажа)

Просмотр извещения Открытый аукцион №290419/1562315/01 от 29.04.2019 (открытый аукцион), лот №9

Реквизиты решения о проведении торгов:	распоряжение комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Вологодского муниципального района от 16.04.2019 № 837 «О проведении аукциона по продаже земельных участков»
Кадастровый номер:	35:25:0506031:636
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение имущества:	Вологодская обл, Вологодский р-н, Семеново-2 д
Детальное местоположение:	Вологодская обл, Вологодский р-н, Семеново-2 д
Площадь, м²:	400
Описание границ земельного участка:	
Параметры разрешенного строительства объекта:	
Технические условия подключения объекта:	

МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ (Продажа)

Просмотр извещения Открытый аукцион №290419/1562315/01 от 29.04.2019 (открытый аукцион), лот №9

Описание границ земельного участка:

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота: рубли

Предмет торга: Цена земельного участка

Начальная цена: 48 400 руб.

Начальная цена 1 кв.м.: 121 руб.

Шаг аукциона: 1 452 руб.

Размер обеспечения:

Размер задатка: 9 680 руб.

Порядок внесения и возврата задатка:

Права на участок, ограничения прав: Нет

Описание прав и ограничений:

Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:

МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ (Продажа)



№ 03-2019
1563/10-1-18

О технологическом присоединении



№ МР23-2/1195-д/1
12.02.2019

Муниципальное имущество - Муниципальное предприятие «Северо-Западное энергоснабжение» (МРЭС Северозапад - Вологодский район)

Председателю комитета по управлению муниципальным имуществом Вологодского МР М.В.Проничевой

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, д.24

Уважаемая Марина Владимировна!

На Ваш запрос о возможности технологического присоединения участка с кадастровым номером 35:25:0506031:636 площадью 400 кв. м, расположенного по адресу: Вологодский район, Прилукское с/п., д.Семеново-2 сообщая, что технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МРСК Северо-Запада» будет производиться, только после заключения договора технологического присоединения на основании заявки от собственника или арендатора земельного участка и в строгом соответствии с «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

Электроснабжение территории предполагается выполнить от ВЛ-0,4 кВ Хозсарай, КТП-250 кВА Пилюрама, ВЛ-10 кВ Поселок, ПС-35 кВ Маега.

Расчет платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств будет произведен в соответствии с действующим документом органа исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов.

Директор

С.А.Мелцов



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЛОГДА»

(АО «Газпром газораспределение Вологда»)

ул. Семёнова д. 4А, г. Вологда, РФ 160014
телефон (8172) 52-21-20, факс (817) 21-21
Сайт: gpd.vlg.ru
ИНН 502502380, ОГРН 502501901, ОГРЮЛ 502503651

№ 03-2019 № 1563/10-1-18

на № _____ от _____

Председателю КУМИ
Вологодского муниципального района
Вологодской области
М.В.Проничевой

Уважаемая Марина Владимировна!

АО «Газпром газораспределение Вологда», рассмотрев Ваше заявление от 12.02.2019г. №1561/10-1-18, поступившее 18.02.2019г., отказывает в выдаче технических условий на подключение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 35:25:0506031:636 по адресу: Вологодский район, Прилукское с.п., д.Семеново-2, ввиду отсутствия по указанному адресу распределительных газовых сетей.

Заместитель генерального
директора – главный инженер

Э.С. Ярославов

Аналог №3

https://onreal.ru/derevnya-borilovo-2/kypit-uchastok/15497386


← → ↻ onreal.ru/derevnya-borilovo-2/kypit-uchastok/15497386 ☆ 🍷 🍴 📌 🏠 ⚙️ 🔍

УЧАСТОК В СНТ НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ БОРИЛОВО-2






Вологодская область, деревня Борилово-2, добавлено 27 февраля в 17:36

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1/6



ЦЕНА

305 000 ₽

[Рассчитать ипотеку](#)

Используйте Телепорт

Телепорт - это легкий способ перенести настройки кампаний в Google Рекламу.

Google Телепорт [ПОДРОБНЕЕ](#)


МИХАИЛ

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)






ОПИСАНИЕ

Продам участок в жилой деревне...парвая линия от дороги...участок разработан. сделано межевание. подъезд хороший круглый год...торг возможен но на месте...Помощники в продаже не нужны...

← → ↻ onreal.ru/derevnya-borilovo-2/kypit-uchastok/15497386 ☆ 🍷 🍴 📌 🏠 ⚙️ 🔍



1/6



Телепорт - это легкий способ перенести настройки кампаний в Google Рекламу.

Google Телепорт [ПОДРОБНЕЕ](#)

МИХАИЛ

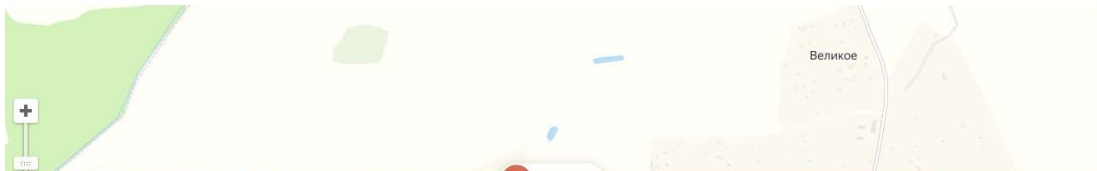
[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Продам участок в жилой деревне...парвая линия от дороги...участок разработан. сделано межевание. подъезд хороший круглый год...торг возможен но на месте...Помощники в продаже не нужны...

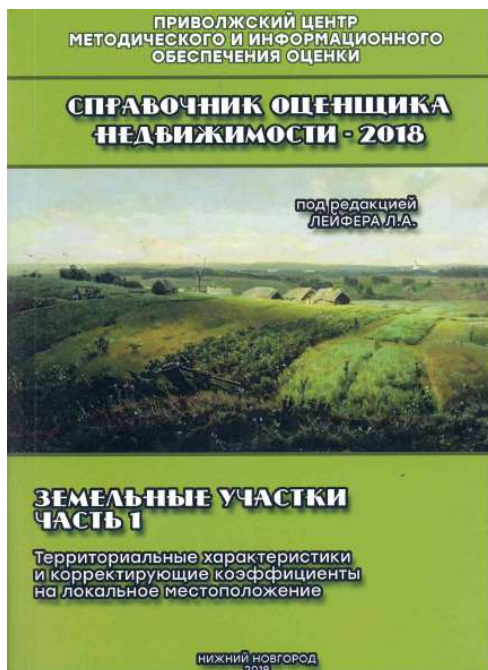
Общая площадь	18 м ²
Назначение земли	СНТ, ДНП

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Данные для корректировок

Скидка на торг



12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Корректировка на площадь

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00