

**Справка
о стоимости земельного участка**

г. Краснодар

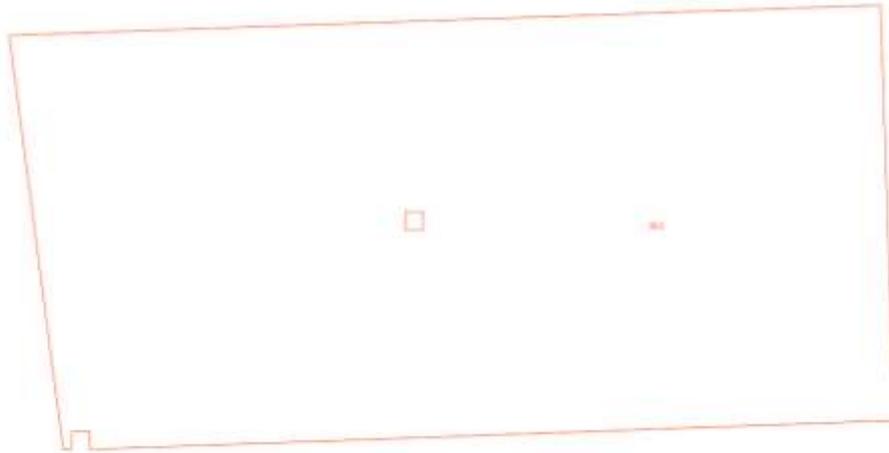
29.04.2023 г.

В соответствии п.2 ст.213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка имущества, принадлежащего Доронину Павлу Ивановичу, проведена финансовым управляющим самостоятельно.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов аналогов. Ввиду наличия информации о ценах и характеристиках объектов аналогов Финансовый управляющий принял решение применить в рамках сравнительного подхода метод прямого сравнения продаж.

Локальное расположение объекта оценки

План земельного участка 23:17:0000000:363



| № п/п | Наименование объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. |
|-------|---|-------------------|----------------|
| 1 | Земельный участок, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Черноерковское, п. Кучугуры, участок № 84 (общая долевая собственность, доля в праве 1/2) | 23:27:0000000:363 | 1089,00 |

2. Вид стоимости: рыночная.
3. Период проведения оценки: 29.04.2023 г.
4. Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки): 29.04.2023 г.
5. Цели проведения оценки Объекта: определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 29.04.2023 г.
6. Состав прав собственности: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2.
7. Задачи проведения оценки Объекта: определение наиболее вероятной стоимости реализации объекта оценки.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В ходе анализа рынка земельных участков в Краснодарском крае, были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи на дату проведения исследования, нижеследующей таблице.

Оценка рыночной стоимости права собственности на оцениваемые земельные участки

Таблица 1.

| Параметры | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|--|--|---|---|---|
| Наименование объекта: | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Категория земель | Земли (Рекреации) Отдых | Земли поселения | Земли поселения | Земли поселения |
| Разрешенное использование - назначение | Отдых | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Цена продажи, руб. | Определяется | 756 000,00 | 2 490 000,00 | 5 000 000,00 |
| Площадь, сот. | 10,89 | 6,3 | 11,00 | 50,00 |
| Вид права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Условия продажи и финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Дата предложения | Апрель 2023 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Месторасположение | Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Черноерковское, п. Кучугуры, участок №84 | Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Черноерковское, п. Кучугуры | Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Черноерковское, п. Кучугуры | Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Черноерковское, п. Кучугуры |
| Источник информации | — | https://www.avito.ru/saratovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_2258590039 | https://www.avito.ru/saratovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_snt_dnp_2529130544 | https://www.avito.ru/saratovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_2089732 |

Результаты метода сравнительного анализа продаж

Таблица 2.

| Параметры объектов | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Цена продажи 1сот. руб. | Определяется | 120 000 | 226 363 | 100 000 |
| Корректировка с учетом торга | | -9,3% | -9,3% | -9,3% |
| Скорректированная цена продажи 1сот. руб. | Определяется | 108 840 | 205 311 | 90 700 |
| Корректировка на условия финансирования | Рыночные | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена продажи 1сот. руб. | Определяется | 108 840 | 205 311 | 90 700 |
| Корректировка на дату сделки | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена продажи 1сот. руб. | Определяется | 108 840 | 205 311 | 90 700 |
| Корректировка на местоположение | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена продажи 1сот. руб. | Определяется | 108 840 | 205 311 | 90 700 |
| Корректировка на улучшения | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена продажи 1сот. руб. | | 108 840 | 205 311 | 90 700 |
| Корректировка на назначение | | -34% | -34% | -34% |
| Скорректированная цена продажи 1сот. руб. | Определяется | 71 834 | 135 505 | 59862 |
| Уровень доверия | | 1 | 1 | 1 |
| Средневзвешенная рыночная стоимость 1сот. руб. | | 89 067 | | |

Обоснование размера корректирующих поправок:

Корректировка с учетом торга

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости – 2018.Земельные участки. Часть 2» (таблица №122, стр.254) издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., средняя скидка на торг при продаже земельных участков под ИЖС составляет 9,3%.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,9% | 7,3% | 16,4% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,2% | 6,3% | 14,0% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4% | 10,3% | 20,6% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 11,4% | 7,0% | 15,8% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,3% | 5,3% | 13,3% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,9% | 9,1% | 18,7% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8% | 7,0% | 16,6% |

Корректировка на наличие улучшений (снос)

Объект оценки в данном пункте считается свободным от улучшений. Объекты-аналоги №1,2,3 также свободны от улучшений, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на вид права

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в правах (собственности, долгосрочной аренды, наличие сервитутов). Объекты сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вносится.

Корректировка на дату сделки

Поправка определяется в размере уровня инфляции за период между датами сделок и датой оценки. Внесение корректировки не требуется. Все предложения о продаже аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. Условие финансовых расчетов при купле-продаже данных объектов было типичным, то есть расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не применялась – корректирующий коэффициент принят равным 1,00.

Корректировка на месторасположение

Внесение корректировки не требуется, все аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимое развитие окружающей среды.

Корректировка на назначение / разрешенное использование

Подобранные аналоги относятся к землям под объекты рекреации. В соответствии с данными "Справочника оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки, часть 2 (таблица №88, стр. 205) издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., корректировка составляет -34% (0,66).

| цены объектов разного функционального назначения | | аналог | | | | |
|--|----------------------------------|-------------------------|---------|-----------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | | под сельхозпроизводство | под ИЖС | под объекты рекреации | под объекты придорожного сервиса | под индустриальную застройку |
| объект оценки | под сельхозпроизводство | 1,00 | 0,41 | 0,62 | 0,27 | 0,52 |
| | под ИЖС | 2,43 | 1,00 | 1,50 | 0,66 | 1,26 |
| | под объекты рекреации | 1,60 | 0,66 | 1,00 | 0,43 | 0,83 |
| | под объекты придорожного сервиса | 3,77 | 1,54 | 2,34 | 1,00 | 1,96 |
| | под индустриальную застройку | 1,92 | 0,79 | 1,19 | 0,52 | 1,00 |

Т.о. рыночная стоимость составляет:

| № п/п | Наименование объекта | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, руб. |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Земельный участок (собственность)* | 23:27:0000000:363 | 1089,00 | 969 939,00 |
| ИТОГО: стоимость 1/2 доли | | | | 484 969,00 |

484 969,00 (четыреста восемьдесят четыре тысячи девятьсот шестьдесят девять) рублей

Приложение:

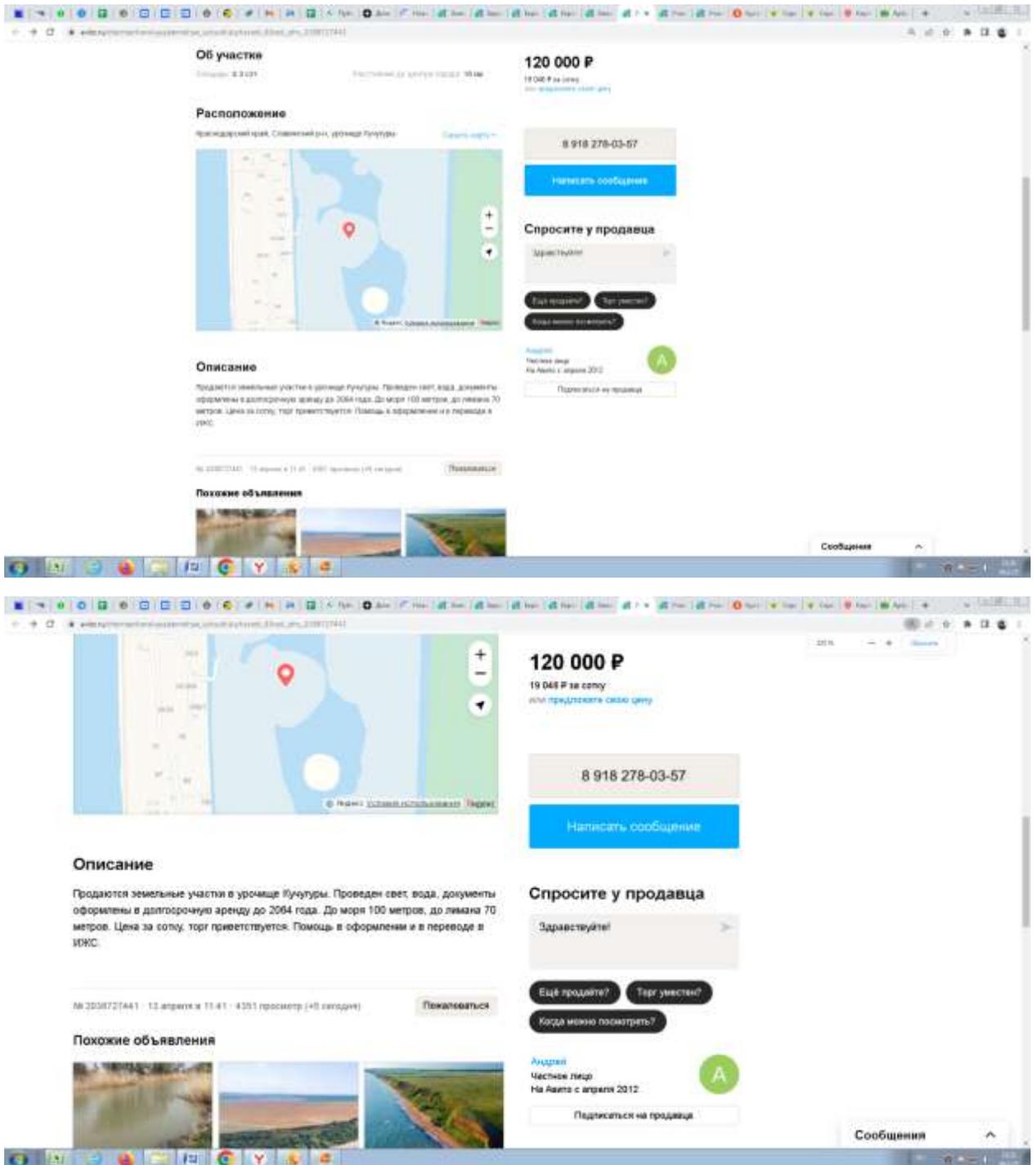
1. Аналог оценки

**Финансовый управляющий
Доронин П.И.**

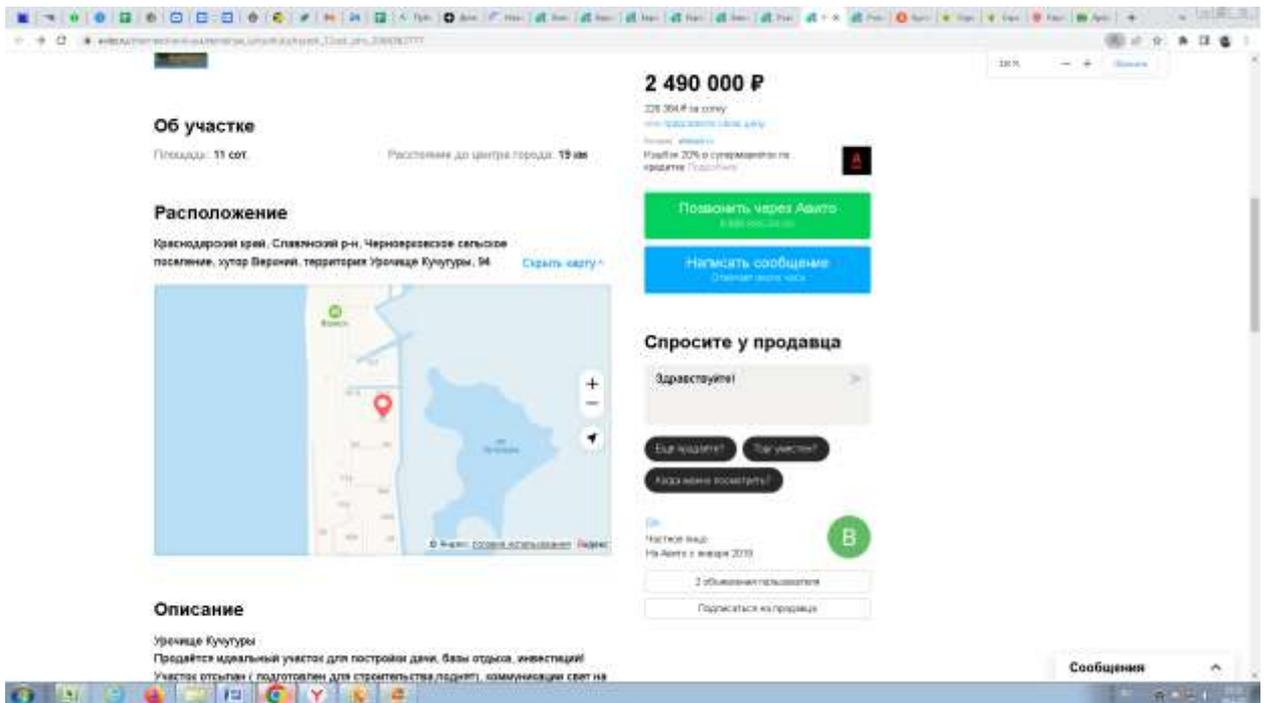


Буслаев Ю.В.

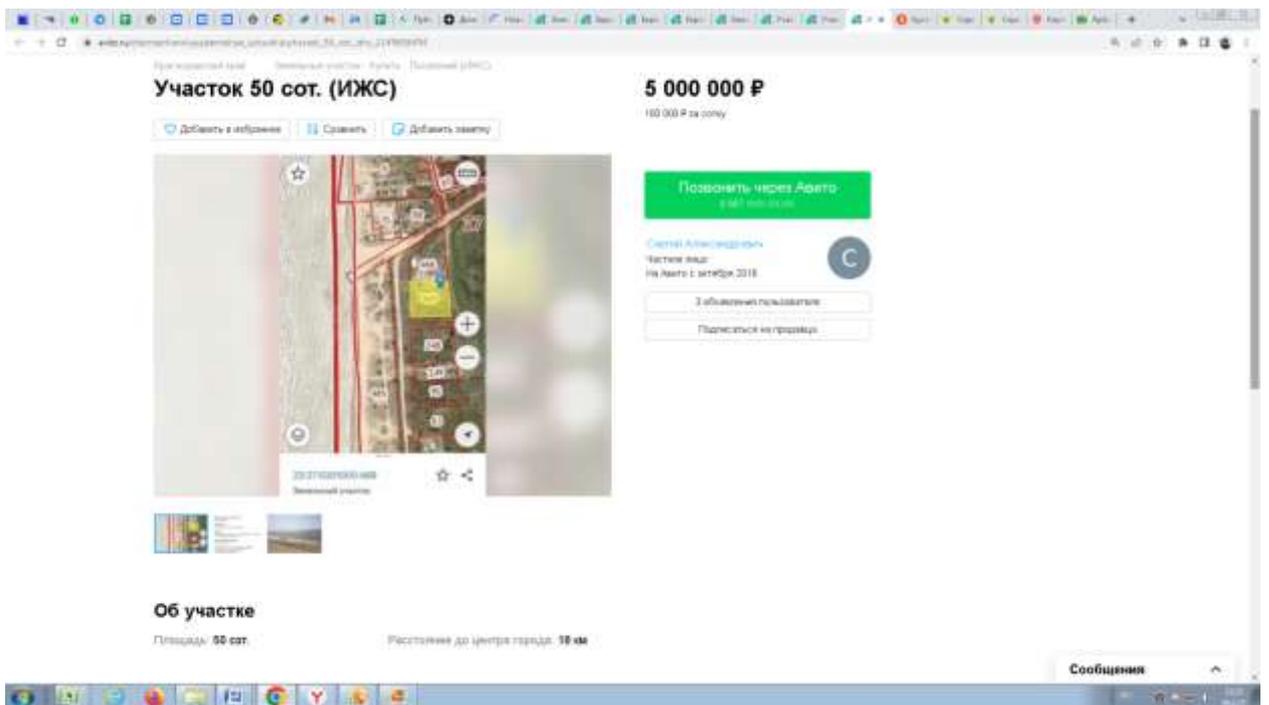
Источники информации об объектах-аналогах



https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot._izhs_2038727441



https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot._izhs_2066362777



https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_2149658494