



ОТЧЕТ № 2024-1148.7

Об определении размера годовой арендной платы за земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814

Заказчик:

Управление
имущественных и
земельных отношений
администрации
Грязовецкого
муниципального округа
Вологодской области

Дата оценки:

17.10.2024 г.

Дата составления отчета:

17.10.2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	24
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	27
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)	33
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА	42
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	43



Общество с ограниченной ответственностью
«КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»

ИНН/КПП 3329096887 / 332801001, ОГРН 1193328010083 от 9 октября 2019 г.

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 2024-1148.7 «Об определении размера годовой арендной платы за земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814.

Произведено определение рыночной стоимости права аренды объекта недвижимого имущества:

- **земельный участок**, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; «Виды стоимости (ФСО II)»; «Процесс оценки (ФСО III)»; «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; «Отчет об оценке (ФСО VI)»; «Оценка недвижимости» (ФСО № 7); Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 36/2017 от «24» мая 2017г.)

Цель оценки: определение величины рыночной стоимости годового размера арендной платы.

Дата оценки: 17.10.2024 года

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость права аренды объекта оценки по состоянию на 17.10.2024 составляет:¹

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость права аренды в год, руб.
земельный участок , категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814	346 035

Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения стоимости аренды, описание этапов проведенного анализа,

¹В соответствии со ст. 149 НК РФ не подлежит обложению НДС (освобождается от налогообложения) на территории РФ.



обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

Развернутая характеристика «объекта оценки» приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости аренды имущества. Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор



Бабулевич И.С.

Бабулевич А.В.



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	ДОГОВОР № 41 возмездного оказания оценочных услуг от 14.10.2024 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 2024-1148.7 от 17.10.2024 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	- земельный участок , категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814.
Сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки	Нет сведений
Дата оценки	17.10.2024 года
Период проведения оценки	С 14.10.2024г по 17.10.2024 года

Согласование результатов оценки, при применении различных подходов к оценке

Наименование оцениваемого объекта		Величина рыночной стоимости права аренды, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости права аренды в год, рассчитанная путем согласования результатов, руб.
		сравнительно го подхода	доходного подхода	затратного подхода	
1	земельный участок , категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814	346 035	Не применялся	Не применялся	346 035

Итоговая величина стоимости аренды объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость права аренды в год, руб.
земельный участок , категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения , вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814	346 035



- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости аренды Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости аренды (ставке).
- Заказчик и Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и может быть использован Заказчиком в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Приведенные в отчете величины стоимости аренды действительны лишь на дату оценки. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» все прогнозы и расчеты, сделанные в Отчете, базируются на существующей момент оценки рыночной ситуации и могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости аренды объекта оценки.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор



Бабулевич И.С.

Бабулевич А.В.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Показатель	Характеристика
Объект оценки, включая права на объект оценки	- земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814. Имущественные права: нет сведений
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект оценки рассматриваются как единое целое и не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости аренды объектов оценки	Имущественные права: нет сведений
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости годового размера арендной платы
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости аренды	Рыночная стоимость права аренды
Предпосылки стоимости аренды	Рыночная стоимость права аренды. Предпосылки стоимости аренды указываются – если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО II (п.п. 4 п. 3 ФСО IV).
Дата оценки	17.10.2024 года
Допущения и ограничения	Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Специальные допущения	Отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН от 04.10.2024 года
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Осмотр объекта не производился. Фотографии не предоставлены Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Форма составления отчета	Бумажная
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № VI «Отчет об оценке», обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200

4.1. Сведения о Заказчике

Таблица № 3

Показатель	Характеристика
Наименование	Управление имущественных и земельных отношений администрации Грязовецкого муниципального округа Вологодской области
Реквизиты	162000, Вологодская область, г. Грязовец, ул. К. Маркса, 58, т.: (81755) 2-16-40, 2-14-32 ИНН 3509013047, КПП 350901001 ОГРН 1223500012669 Казначейский счет 03231643195240003000 банк: Отделение Вологда Банка России/УФК по Вологодской области, г. Вологда БИК 011909101 ЕКС 40102810445370000022

4.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Таблица № 4

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Юридический адрес	600017, Владимирская область, г.о. город Владимир, г. Владимир, ул. Зеленая, д. 1А, офис 2.04
ОГРН	№ 1193328010083, дата присвоения 09.10.2019 года
ИНН / КПП	3329096887 / 332801001
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №922/2694836342, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 09.10.2023, срок действия: с 15.10.2024 по 14.10.2025 г.

4.3. Сведения об Оценщике

Таблица № 5

Показатель	Характеристика
Оценщик	Бабулевич Инна Сергеевна
Электронная почта	zakaz@st-ocenka.ru
Номер телефона	+7 (4922) 60-18-14
Местонахождение оценщика	600017, Владимирская область, г.о. город Владимир, г. Владимир, ул. Зеленая, д. 1А, офис 2.04
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № 1077050390410 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва от 26.06.2015 года по программе «Менеджмент организации» со специализацией «Оценка и управление собственностью».



Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве №1974 от 07.09.2020 года, номер в реестре 1974, включена в реестр членов от 21.03.2016 года).
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №037228-1 от 24.05.2024 г.;
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис действует с 18.11.2023 года по 17.11.2024 года. Полис № 922/2479590935. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2015 года.

4.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций

При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

4.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.



5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки Оценщиком сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственность за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости аренды объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
8. Итоговая величина стоимости аренды объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право устанавливающих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта недвижимости.
10. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.
11. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
12. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
13. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
14. В приложении к настоящему отчету включены документы (выкопировки из них), использованные оценщиками при проведении расчетов.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.



Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости аренды объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости аренды. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»• (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

«Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 36/2017 от «24» мая 2017г.



7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности», (с изм. И доп.) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии с ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом

Цена- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта — оценки- это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №II)».

Итоговая величина стоимости аренды – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке- это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости аренды объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)- это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости аренды объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование



результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости аренды объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости аренды объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.



8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки» ФСО № III, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, описывает основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
- «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 36/2017 от «24» мая 2017г.)



**9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки

- **земельный участок**, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814.

Доступные для оценщика документы:

- Выписка из ЕГРН от 04.10.2024 года

Описание оцениваемого объекта

Таблица № 5

земельный участок		
Показатель	Значение	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Вид права	Нет сведений	Выписка из ЕГРН от 04.10.2024 года
Существующие ограничения (обременения) права	Нет сведений	
Физические свойства		
Размер участка, кв.м.	10 000	Выписка из ЕГРН от 04.10.2024 года
Характеристика местоположения		
Адрес объекта	Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ	Выписка из ЕГРН от 04.10.2024 года
Плотность застройки	Средняя	Устная информация, данная Заказчиком
Характеристика доступности	Доступность высокая, имеется возможность проезда на личном транспорте	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый номер	35:28:0601001:814	Выписка из ЕГРН от 04.10.2024 года
Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Разрешенное использование	складские площадки	
Фактическое использование	складские площадки	
Информация об износе	Не подвержен износу	
Информация об устареваниях	Не подвержен устареванию	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на	Объект оценки не имеет элементов	



результаты оценки объекта оценки		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	

Общая характеристика Вологодской области²

Вологодская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа^[10]. Площадь составляет 144 527 км², население — 1 121 343^[9] чел. (2024).

Административный центр — город Вологда (311 859^[9] человек). Расстояние от Вологды до Москвы — 465 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 121 343^[9] чел. (2024). Плотность населения — 7,76 чел/км² (2024). Городское население — 73,57^[12] % (824981).

Вологодская область стоит на первом месте среди всех других регионов России по доле русского населения в регионе (96,56 % русских среди всего населения области); и на третьем месте после Брянской и Архангельской областей по доле восточнославянского населения (Брянская — 98,37 %, Архангельская — 98,03 %, Вологодская — 97,92 %).

Промышленность

Основной отраслью специализации является чёрная металлургия — 62,7 % на втором месте — электроэнергетика — 7,9 %. По итогам 2004 года, на её долю приходится 17 % производимого в стране проката, 16 % — стали, 11 % — минеральных удобрений, 14,5 % — подшипников качения, 7 % — деловой древесины, 11,4 % — льняных тканей, 1,5 % от общего объёма российского экспорта — продукция вологодских предприятий.

Вологодская область сильно интегрирована в мировую экономику. Внешнеторговый оборот в 2004 году составил 3,082 млрд долл. США. Экспортировано продукции на 2,741 млрд долл. США. По объёму экспорта на душу населения область занимает 6-е место среди регионов России и 2-е место в Северо-Западном федеральном округе. Товарная структура областного экспорта определяется, прежде всего, продукцией промышленных гигантов — предприятий чёрной металлургии, химии, машиностроения, деревообработки: ПАО «Северсталь», ОАО «Череповецкий сталепрокатный завод», ЗАО «Череповецкий завод металлоконструкций», группа компаний «ФосАгро», ЗАО «Вологодский подшипниковый завод», ОАО «Сокольский деревообрабатывающий комбинат».

Коэффициент душевого производства по прокату чёрных металлов — 20^{[26][нет в источнике]}, по выпуску аммиака синтетического — 8,3^{[26][нет в источнике]}, по вывозу древесины — 7,6^{[26][нет в источнике]}.

Экономический рост в области достигался ранее в основном за счёт чёрной металлургии. Эта привязанность ставила экономику области, её социальную сферу в прямую зависимость от финансово-экономического положения предприятий холдинга «Северсталь-групп», расположенных на территории области. Тем не менее, область экспортирует значительные объёмы продуктовых товаров: молоко, птицу, мясо, знаменитое вологодское масло Вологодского молочного комбината. В 2008 году промпроизводство в области упало на 47 %^[27]. Падение индекса промпроизводства, по данным Госкомстата РФ, в 1 квартале 2009 года составило 57 % (1 место в РФ по уровню падения), главным образом из-за резкого снижения спроса на мировых рынках на производимые в области товары, прежде всего металл.

Крупнейшими предприятиями области по объёму выручки за 2015 год являлись ПАО «Северсталь», АО «ФосАгро-Череповец», ООО «Газпром межрегионгаз Вологда», АО «Вологодский оптико-механический завод» и ЗАО «Группа компаний „Вологодские лесопромышленники“»^[28].

²https://ru.wikipedia.org/wiki/Вологодская_область



Сохранились до настоящего времени некоторые традиционные художественные промыслы: вологодское кружево, самый крупный центр кружевоплетения в России — вологодское предприятие «Снежинка»; уникальные промыслы Великого Устюга — шегогодская резная берёста и чернение по серебру.

Энергетика

По состоянию на середину 2021 года, на территории Вологодской области эксплуатировалась 21 электростанция общей мощностью 1432,3 МВт, в том числе три гидроэлектростанции и 18 тепловых электростанций. В 2020 году они произвели 10 212 млн кВт·ч электроэнергии. Крупнейшей электростанцией региона является Череповецкая ГРЭС мощностью 450 МВт^{[29][30][31]}

Сельское хозяйство

Численность сельского населения, на 1 января 2021 года, — 313 822 человек — 27 % от общего населения Вологодской области.

Ведущая отрасль сельского хозяйства — молочное животноводство, на которое приходится 75 % всей продукции сельского хозяйства. Производственно-промышленный потенциал агропромышленного комплекса позволяет обеспечить потребность населения в мясе, молоке, яйце, картофеле.

В 2020 году доля животноводства 25 442 млрд рублей, растениеводства — на 8 242 млрд рублей в общей продукции сельского хозяйства 33 685 млрд рублей.

На конец 2020 года поголовье КРС — 160,7 тыс. голов (+1,1 %), из них коров 76,8 тыс. голов (+0,6 %), свиней — 53,8 тыс. голов (-0,3 %), овцы и козы — 11,1 тыс. голов (-5,9 %), птица — 3709 тыс. голов (+1,7 %).

Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий Вологодской области за 2020 год: мясо (в живом весе) — 51,5 тысяч тонн (+9,8 %), молоко — 586,3 тысяч тонн (+4,6 %)^[32], яйца — 617,6 млн штук (-0,9 %)

Макроэкономический обзор³

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (сентябрь 2024)⁴

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

³ http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2024_04.pdf

⁴ <https://statrelt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82.pdf?ysclid=m0m4r5mowz951766694>



зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Продукция сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объем СМР) – 7 865,7 млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,1
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24	+23,4	+22,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+24,8
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24	+23,9	+18,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на 30.08.24г.: 613,5 млрд. долл. США	-1,7	+5,1
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.24г.: 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США	-11,8	-7,8
21.	Государственный внешний долг, на 01.08.24г. 53,5 млрд. долл. США	0,0	-4,8

	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	89,82
24.	Нефть <u>Brent</u> на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок



всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

¼ новых квартир - на 7,0%,

¼ квартир вторичного рынка – на 6,0%,

¼ индивидуальных домов – на 12,0%,

¼ земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.

¼ торговых помещений и зданий – на 10,0%,

¼ административных помещений и зданий – на 8,0%,

¼ складских помещений и зданий – на 10,0%,

¼ производственных помещений и зданий – на 11,0%. По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с



привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидается своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Макроэкономический обзор⁵ Денежно-кредитная политика

⁵ http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2024_09.pdf



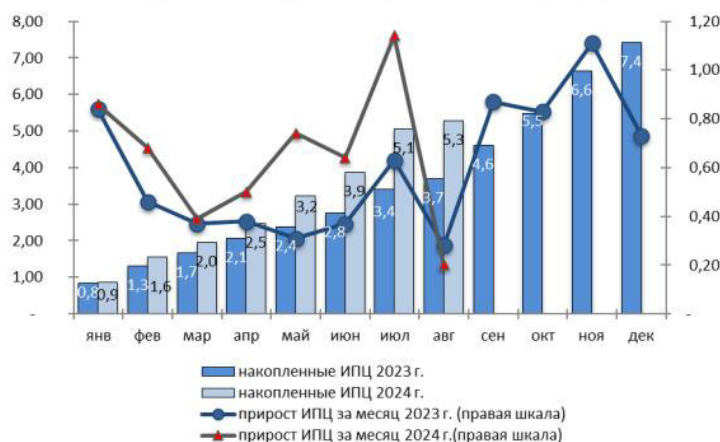
13 сентября. Совет директоров Банка России повысил ключевую ставку на 1 п.п. до 19% годовых (предыдущее повышение, на 2 п.п., состоялось в июле). Решение ЦБ вновь было обусловлено сохраняющимся высоким инфляционным давлением: годовая инфляция, по оценке на 9 сентября, составила 9,0%. В то время как среднесрочные инфляционные ожидания снижаются (в силу ужесточения ДКП), краткосрочные остаются высокими. Сентябрьский макроэкономический опрос² Банка России прогнозирует значение ИПЦ по итогам 2024 г. на уровне 7,3% и снижение до 4,8% к концу 2025 г. (по сравнению с июльскими ожиданиями того же опроса 6,5% и 4,5% соответственно). В отношении последующих шагов – регулятор не исключил и дальнейшего повышения ставки; вместе с тем, отметив возможное воздействие сценариев бюджетной политики. Очередное решение ЦБ РФ по ключевой ставке должно быть принято 25 октября.

Прогнозы

6 сентября. По информации от агентства Интерфакс и газеты Ведомости, Минэкономразвития РФ внесло в Правительство РФ обновленный прогноз социально-экономического развития на 2024-2027 гг., который пока официально не опубликован, но был озвучен для журналистов представителем министерства. В новом прогнозе оценка роста ВВП России в 2024 г. повышена до 3,9% по сравнению с 2,8% в апрельской версии прогноза. Далее на фоне ужесточения денежно-кредитной политики прогнозируется замедление темпа роста ВВП в 2025 г. до 2,5% (2,3% в апрельском прогнозе), однако затем в 2026 и 2027 гг. ожидается ускорение до 2,6% и 2,8% соответственно (2,3% и 2,4% в апрельском прогнозе). С учетом наблюдаемой динамики ИПЦ прогноз инфляции на текущий год повышен до 7,3% по сравнению с 5,1% в апрельской версии, прогноз на 2025 г. также повышен до 4,5% (4,0% в апрельской версии), а в 2026-2027 гг. инфляция ожидается на целевом уровне 4,0% (как и в апрельской версии). Минэкономразвития также ожидает сохранения исторически низкого уровня безработицы, новый прогноз которого на всем периоде 2024-2027 гг. скорректирован вниз и составляет 2,6% по сравнению с 3,0% в апрельской версии прогноза.

Инфляция

Динамика индекса потребительских цен (%)



В августе 2024 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,2% (м./м. против прироста на 0,28% в августе 2023 года и 1,14 % в июле текущего года). В годовом выражении в августе 2024 года инфляция составила 9,05% против 9,13% месяцем ранее. За период с начала года потребительские цены в среднем выросли на 5,27%, тогда как за восемь месяцев 2023 года прирост цен составил 3,70%. Базовый индекс потребительских цен в отчетном месяце был равен 0,60% против 0,75% в августе 2023 года и 0,40% месяцем ранее. В годовом выражении базовая инфляция замедлилась до 8,44% по сравнению с 8,60% месяцем ранее. Цены на продовольственные товары практически не изменились в отчетном месяце (снижение цен составило 0,01%) против прироста на 0,36% месяцем ранее и снижения цен на 0,06% в августе прошлого года. В годовом выражении прирост цен на продукты питания составил 9,72% против 9,67% месяцем ранее. Цены на продовольственные товары без учета плодоовощной продукции увеличились за отчетный месяц на 0,56% против прироста на 0,44% месяцем ранее и на 0,78% в августе прошлого года. Снижение цен на плодоовощную продукцию составило в отчетном месяце 3,96%, тогда как годом ранее цены на фрукты и овощи снизились на 5,96%. В целом за последние двенадцать месяцев фрукты и овощи подорожали на 19,29% - максимальный прирост цен среди всех групп товаров и услуг. Напомним, что в октябре - декабре 2023 года наблюдалось значимое ускорение роста цен в сегменте продовольственных товаров. Ускорение роста цен происходило за счет



ощутимого удорожания отдельных продуктов питания, в частности, яиц куриных, плодоовощной продукции, сливочного масла. В последующие месяцы в целом отмечалась спокойная ценовая динамика на рынке продуктов питания. При этом наблюдалось снижение цен на некоторые группы товаров (в частности, на яйца, курицу и масло подсолнечное). В июне-июле 2024 года рост цен на продукты питания вновь ускорился, также за счет активного повышения цен на отдельные виды товаров (в частности, мясо и птицу, и масло сливочное).

Непродовольственные товары подорожали в отчетном месяце на 0,60% против прироста на 0,58% месяцем ранее и на 1,14% в августе прошлого года. В годовом выражении рост цен в данном сегменте потребительского рынка замедлился до 6,09% против 6,66% месяцем ранее. Наиболее значительно в отчетном месяце подорожал бензин: прирост цен составил 1,22% в месяц. Цены на платные услуги выросли в августе 2024 года на 0,01% против прироста на 2,86% месяцем ранее и снижения на 0,32% в августе 2023 года. В годовом выражении прирост цен составил 11,73% против 11,36% месяцем ранее. Напомним, что в последние месяцы динамика цен на платные услуги определялась изменением цен на отдельные виды платных услуг, в первую очередь, на услуги, спрос на которые носит сезонный характер (в частности, услуги зарубежного туризма, услуги пассажирского транспорта и др.). В отчетном месяце заметно выросли цены на услуги зарубежного туризма, страхования и физкультуры и спорта. По итогам сентябрьского заседания Совета директоров Банка России было объявлено о повышении ключевой ставки на 100 б.п. до 19,00% годовых. Данное решение было принято с учетом того, что, по мнению регулятора, возвращение инфляции к цели требует проведения более жесткой денежно-кредитной политики. Более того, регулятор не исключает повышения ставки на ближайших заседаниях Совета директоров Банка России. В текущем году Банк России прогнозирует инфляцию на уровне, превышающем 6,5-7,0%.

Вывод. Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.

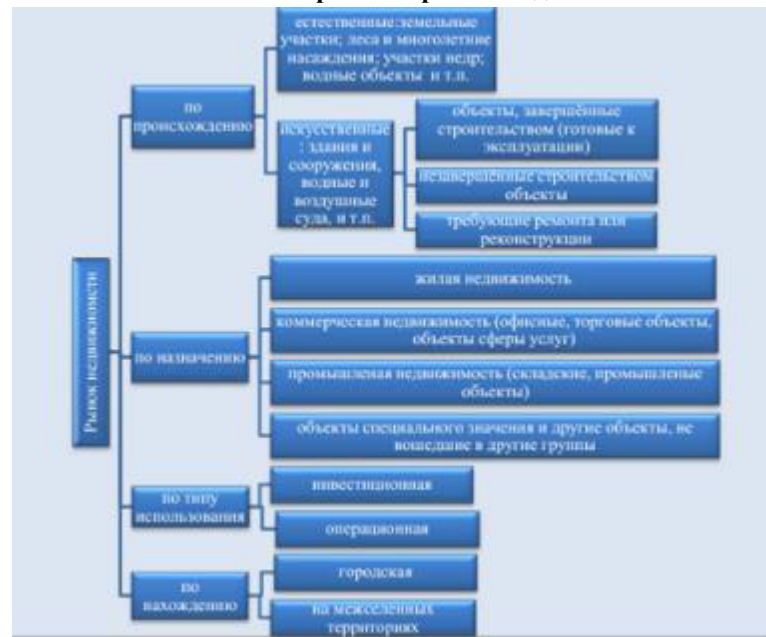
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**Сегментирование рынка недвижимости**

Рисунок. Виды классификаций объектов недвижимости по различным признакам

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;
- Коммерческая недвижимость.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов (Источник информации: <http://www.ocenka.net/www.ocenka.net/institute/editions/files/b6c2.pdf>)

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

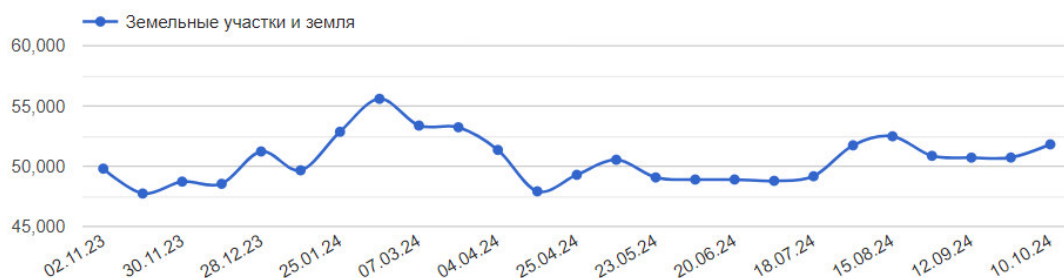
Вывод

На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам недвижимости и представляет собой –земельный участок под складские площадки



10.1. Обзор рынка земельных участков в Вологодской области⁶

Рассчитываем по параметрам: Вологодская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.10.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	51 816 руб.	+ 2 018 руб. За сотку	130 000 ... 5 700 000 руб. за объект

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
10 октября 2024	51816.1	+2.11%
26 сентября 2024	50722.7	+0.01%
12 сентября 2024	50715.4	-0.29%
29 августа 2024	50862.6	-3.19%
15 августа 2024	52484.3	+1.43%
01 августа 2024	51735	+4.96%
18 июля 2024	49170.4	+0.78%
04 июля 2024	48787.3	-0.23%
20 июня 2024	48897.4	+0%
06 июня 2024	48895.1	-0.35%
23 мая 2024	49068.4	-3%
08 мая 2024	50539.1	+2.48%
25 апреля 2024	49286.3	+2.78%
18 апреля 2024	47915.8	-7.17%

Оценщик выделил ряд существенных факторов (ценообразующих), оказывающих влияние на формирование стоимости аренды земельного участка. К таким факторам можно отнести следующие факторы:

- Местоположение;
- Привлекательность района;
- Характеристика участка;
- Инженерные коммуникации;
- Имущественные права;
- Категория земель;
- Разрешенное использование;
- Транспортная доступность.

⁶ <https://vologodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>



Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка. Максимальную стоимость имеют земельные участки, расположенные на территории центра города. По мере удаления от центра наблюдается снижение стоимости аренды земельных участков. Наименьшую стоимость имеют земельные участки, расположенные в сельской местности.

Привлекательность района. Земельные участки, расположенные в разных районах города, могут иметь различную инвестиционную привлекательность, зависящую от возможности реализации различных инвестиционных проектов. При выборе района для реализации проектов, инвесторы рассматривают различные альтернативные варианты, приносящие различный доход. Данный фактор учитывает величину потенциального дохода, который инвестор может получить в ходе реализации проекта на данном земельном участке.

Характеристика участка. Внешнее состояние земельного участка существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос - делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Инженерные коммуникации. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация) делает привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

Имущественные права. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка.

Категория земель. Согласно статьи 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование. Существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости аренды идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Транспортная доступность. Хорошая транспортная доступность существенно увеличивает стоимость объекта, в противном случае стоимость снижается.



11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости аренды недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости аренды) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости аренды объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта. Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику

Максимальная эффективность (оптимальный вариант):

Рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

В соответствии с ФСО-7 п.13:

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости аренды) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости аренды объекта оценки) и финансово оправдано».

Категория земельного участка – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – под складские площадки. Принимаем, что наиболее эффективно будет использовать данный земельный участок согласно виду, разрешенному использованию – под складские площадки.



12. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Так как объект оценки (земельный участок) находится в Вологодской области, анализ проводился в данном и прилегающем районе.

При мониторинге рынка аренды земельного участка, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 7

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды 1 кв.м. недвиж.	Источник информации
Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Попова	753 630	27 607	27.30	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000062030000000549_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 41	130 390	1 777	73.38	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000012500000000871_3/(lotInfo:info)?fromRec=false
Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45	156 570	2 201	71.14	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000012500000000871_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Вывод: Оценщиком были найдены предложения к аренде земельных участков. Разница в стоимостях связана с различным местоположением участков, разной площадью, наличием коммуникаций и т.п. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости аренды за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости аренды 1 кв. м

Стоимость аренды за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	Сред. из выборки
27.30	73.38	57,27



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости аренды объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости аренды (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости аренды объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;



- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- д) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:



- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

е) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

ж) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

з) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

13.2. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости аренды объекта оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости аренды Объекта. В соответствии «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297:

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости аренды: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Сравнительный подход

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, *в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки*, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Таким образом, изучив рынок оценщик пришел к выводу, что имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества, земельного участка.

Доходный подход

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся *типичными доходоприносящими объектами*.

Учитывая, что оцениваемым объектом является земельный участок, складские площадки, и прямого дохода не приносит, а также то, что рынок аренды данных объектов не развит, поэтому в процессе определения рыночной стоимости аренды объекта оценки доходный подход не применялся.



Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящиеся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения стоимости, которая приходится на долю земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Считается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

В отношении самой земли затратный подход не применим, т.к. содержит в себе противоречие. Чем лучше земля, тем меньше она требует затрат на подготовку и использование. Получается, что лучший участок будет стоить дешевле, чем аналогичный, расположенный на каменистой или болотистой почве. А если взять участок в городе, то получится, что чем дороже работы на проведение к участку коммуникаций, тем ценней участок, хотя обыкновенный житейский опыт подсказывает, что большей стоимостью будет обладать участок, на котором проведение таких работ вовсе не понадобится или сведется к минимуму.⁷

13.3. Определение рыночной стоимости аренды сравнительным подходом

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости аренды объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Оценка в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по аренде аналогов объекта оценки.
- 2) Определение подходящей единицы сравнения (например, аренда в рублях за квадратный метр площади в месяц) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- 3) Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка аналогов объекта оценки.
- 4) Установление рыночной стоимости аренды оцениваемого объекта путем сведения скорректированных цен аналогов к одному показателю

Метод сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
5. расчет рыночной стоимости аренды объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости аренды объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

⁷«Оценка стоимости земельных участков» В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006. -192с.



**14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
(МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)**

Выбор объектов аналогов

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки свободные от построек, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в Вологодской области. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.



Описание объектов оценки

Характеристика сравнения	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000620300000000549_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000012500000000871_3/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000012500000000871_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Адрес	Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Попова	Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 41	Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45
Площадь участка, кв.м.	27 607	1 777	2 201
Цена продажи всего участка, руб.	753 630.00	130 390	156 570
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.	27.30	73.38	71.14
Разрешенное использование	объекты складского назначения различного профиля	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности.
Условия рынка (время продажи/предложения)	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Передаваемые имущественные права собственности	аренда	аренда	аренда
Корректировка на торг, %	рыночные	рыночные	рыночные
Конфигурация земельного участка	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный
Местоположение (статус населенного пункта)	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет
Водоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Газоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Электроснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2022 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Корректировка не применяется, т.к. в качестве аналогов использованы результаты торгов.

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени.

Корректировка не применяется.

Корректировка на передаваемые права. При определении рыночной стоимости аренды право объекта оценки оценивается на уровне «право собственности». Корректировка не применяется.

Корректировка на условия аренды (предложения). Условия аренды у объектов оценки схоже с условиями аренды объектов – аналогов, а именно рыночные. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на разрешенное использование. По данным анализа рынка стоимость земельных участков различается в зависимости от его разрешенного использования. Наиболее «дешевы» цены предложений по земельным участкам производственного назначения и относительно большой площади, стоимость земель под строительство офисно - торговых объектов максимальна. СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, 2021 год

Корректировка не применяется.

Корректировка на конфигурацию и рельеф. Большое значение при определении стоимости аренды земельного участка имеет конфигурация земельного участка. Чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам имеются ограничения как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Огромное значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Оцениваемый объект и все объекты аналоги имеют прямоугольную, многоугольную форму и ровный рельеф. Корректировку не применяем в связи со схожестью сравниваемых условий.

Корректировка на наличие коммуникаций. <https://statrielt.ru>



Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электросетью (трехфазное напряжение) 380 - 400 В	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электросетью (однофазное напряжение) 220 - 240 В	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2022 г.

характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68 0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58 0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 0,54

Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2022 г.

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

К аналогам № 2,3 применяется корректировка 0,58

Расчет стоимости аренды объекта оценки приведен ниже в Таблице



Расчет рыночной стоимости аренды земельного участка сравнительным подходом.

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/s/lot/22000062030000000549_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/s/lot/21000001250000000871_3/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/s/lot/21000001250000000871_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Адрес	Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ	Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Попова	Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 41	Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45
Площадь участка, кв.м.	10 000	27 607	1 777	2 201
Цена продажи всего участка, руб.		753 630.00	130 390	156 570
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Разрешенное использование	складские площадки	объекты складского назначения различного профиля	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности.
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Условия рынка (время продажи/предложения)	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Корректировка, %		1	1	1



Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Передаваемые имущественные права собственности	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		1	1	1
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Корректировка на торг, %	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на торг, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Конфигурация земельного участка	прямоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Местоположение (статус населенного пункта)	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		27	73	71
Дополнительные улучшения	участок принимается как условно свободный от построек	нет	нет	нет
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Водоснабжение	участок принимается условно свободный от коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14



Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Газоснабжение	участок принимается условно свободный от коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Электроснабжение	участок принимается условно свободный от коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	73.38	71.14
Площадь участка, кв.м.	10 000	27 607	1 777	2 201
Корректировка		1.00	0.58	0.58
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		27.30	42.56	41.26



Скорректированные цены аналогов составляют от 27,30 до 42,56 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 37,04$$

$$\sigma = 6,91$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 23,64-50,44 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости аренды 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость аренды 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость аренды 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №9

Согласование результатов полученных методом сравнения

Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость права аренды, руб/кв.м	27.30	42.56	41.26
Вес аналогов	0.500	0.250	0.250
Скорректированная стоимость права аренды, руб/кв.м.	34,603		
Стоимость права аренды объекта оценки в год, руб. (округленно)	346 035		

**15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Для определения рыночной стоимости аренды объекта оценки оценщик использовал сравнительный подход, а именно, метод сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости аренды оцениваемого Объекта оценщиком использовался только сравнительный подход к оценке объекта недвижимости. При определении итоговой стоимости аренды были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка аналогичной недвижимости, а также особые требования, определяемые целью настоящей оценки.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на *реально сложившуюся* конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить.

Согласование результатов оценки, при применении различных подходов к оценке

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости права аренды, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости права аренды в год, рассчитанная путем согласования результатов, руб.
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	
1 земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814	346 035	Не применялся	Не применялся	346 035

Итоговая величина стоимости аренды объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость права аренды в год, руб.
земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: складские площадки, общая площадь 10 000 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, кадастровый номер: 35:28:0601001:814	346 035

С уважением,

Оценщик

Бабулевич И.С.

Генеральный директор

Бабулевич А.В.



16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА

Удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «Экспертный совет»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц, указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки



17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (действующая редакция)
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
8. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
9. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» - Утверждены Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г, Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
11. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
12. Гражданский кодекс Российской Федерации;
13. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
14. Еженедельный журнал «Недвижимость и цены»
15. Данные глобальной информационной сети Интернет;
16. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости



ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Вологодской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2024, поступившего на рассмотрение 04.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246725135			
Кадастровый номер:	35:28:0601001:814		
Номер кадастрового квартала:	35:28:0601001		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ		
Площадь:	10000 +/- 175		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	складские площадки		
Сведения о кадастровом инженере:	Колосов Николай Павлович, № 644, в Ассоциация СРО "ОПКД", СНИЛС 12575997406, договор на выполнение кадастровых работ от 20.08.2024 № 33, дата завершения кадастровых работ: 30.09.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности			инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
	Сертификат: 009f0bdc181a023b64997f1e2579befb50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		



Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246725135			
Кадастровый номер:		35:28:0601001:814	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации Грязовецкого муниципального округа уполномочен на распоряжение таким земельным участком.	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f08bdc181a023b64597f1e2579b6f50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246725135			
Кадастровый номер:		35:28:0601001:814	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Управление имущественных и земельных отношений администрации Грязовецкого муниципального округа	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246725135			
Кадастровый номер:		35:28:0601001:814	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246725135			
Кадастровый номер:		35:28:0601001:814	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	83°40.5'	12.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	105°33.2'	9.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	139°50.6'	20.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	152°26.1'	19.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	243°57.4'	124.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	242°22.7'	95.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	332°22.6'	42.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	61°1.6'	197.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6				
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246725135				
Кадастровый номер:		35:28:0601001:814		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-35 Зона 3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	305309.11	3177877.44	-	0.5
2	305310.53	3177890.25	-	0.5
3	305307.95	3177899.52	-	0.5
4	305292.14	3177912.86	-	0.5
5	305275.11	3177921.75	-	0.5
6	305220.24	3177809.47	-	0.5
7	305175.83	3177724.6	-	0.5
8	305213.55	3177704.86	-	0.5
1	305309.11	3177877.44	-	0.5

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	



ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ

право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302003:1859, площадью 27607 кв. м, разрешенное использование: объекты складского назначения различного профиля, местоположение: Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Попова

Прислать заявку

13

Добавить в избранное



Просмотреть сведения из ЕГРН →

Сведения доступны для просмотра

*карты работают в просмотрном режиме

Электронный аукцион

Идентификатор лота: №22000062030000000549, лот №1

Начальная цена: 753 630,00 Р НДС не облагается

Шаг аукциона: 22 608,90 Р (3,00 %)

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

Аренда

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка



АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект установления инициативы: Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок: 18.10.2024 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 15.11.2024 08:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 19.11.2024 08:00 (МСК)

Сведения о лоте

Сведения о лоте

Сведения о лоте

Документы и сведения

Проект торгов (неинформационный лот)

право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302003:1859, площадью 27607 кв. м, разрешенное использование: объекты складского назначения различного профиля, местоположение: Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Попова

Описание лота

земельный участок с кадастровым номером 35:09:0302003:1859, площадью 27607 кв. м, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения различного профиля, местоположение: Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Попова

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

торги ранее не проводились

Субъект установления инициативы

Вологодская область

Местонахождение имущества

обл Вологодская, м.о. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Попова

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Государственная собственность (неразграниченная)

Размер залоговой с победителем аукциона или иным лиц, с которыми заключается договор, платит оператору электронной площадки (размер устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2016 № 366)

Не взимается

Срок заключения договора

Указано в извещении о проведении аукциона

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000062030000000549_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000062030000000549_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)



Регистр лотов

Земли населенных пунктов

Просмотр лота

Земельный участок площадью 1777 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 41

Не состоялся

16 (1 сегодня)

Добавить в избранное

Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот

№21000001250000000871, лот №3

Начальная цена

130 390,00 Р

НДС не облагается

Шаг аукциона

130,39 Р (0,10 %)

Вид торгов

Реализация имущества должников

Продажа

Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ

Электронная площадка

РТС

РТС-тендер

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок

30.07.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

29.08.2024 23:59 (МСК)

Дата проведения торгов

03.09.2024 11:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН

Имеются сведения об ограничениях прав и обременениях

Справка работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Документы и сведения

Предмет торгов (наименование лота)

Земельный участок площадью 1777 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 41

Описание лота

Земельный участок площадью 1777 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 41, к/н 35:18/0303008/177. Собственник: ООО НПК «Строй Транс Комплект» (ИНН 35:28125927, 1073528007299). Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для производственной деятельности. На земельном участке стоит нежилое здание с к/н 35:18/0303008/906. По информации Администрации Чагодощенского м.р. здание полностью разрушенное.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о продаваемых извещениях (сообщения)

2100000012500000000800

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Местонахождение имущества

обл Вологодская, Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 4

Категория объекта

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Иная собственность

Нормативный правовой акт, на основании которого проходит торги

229-ФЗ

Начальная цена

130 390,00 Р

НДС

НДС не облагается

Шаг аукциона

130,39 Р (0,10 %)

Размер задатка

65 195,00 Р (50,00 %)

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001250000000871_3/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001250000000871_3/(lotInfo:info)?fromRec=false)

51



Реестр лотов / Земли населенных пунктов / Просмотр лота

Земельный участок площадью 2201 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45

Не состоялся

16 (1 сегодня)

Добавить в избранное

Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Исходное лот

№21000001250000000871, лот №1

Начальная цена

156 570,00 Р

НДС не облагается

Шаг аукциона

1 565,70 Р (1,00 %)

Вид торгов:

Реализация имущества должников

Продажа

Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ

Электронная площадка

РТС

РТС-тендер

Субъект происхождения имущества:

Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок:

30.07.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок:

29.08.2024 23:59 (МСК)

Дата проведения торгов:

03.09.2024 11:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН

Имеются сведения об ограничениях прав и обременениях

Сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
Земельный участок площадью 2201 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45

Описание лота
Земельный участок площадью 2201 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45, к/н 35:18:0303008114. Собственник: ООО НПК «Строй Транс Комплект» (ИНН 3528125927, 1073528007299). Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для производственной деятельности. На земельном участке стоит нежилое здание с к/н 35:18:0303008908. По информации Администрации Чагодощенского м.р. здание полностью разрушенное.

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
Земельный участок площадью 2201 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45

Описание лота
Земельный участок площадью 2201 кв. м., расположенный по адресу: Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45, к/н 35:18:0303008114. Собственник: ООО НПК «Строй Транс Комплект» (ИНН 3528125927, 1073528007299). Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для производственной деятельности. На земельном участке стоит нежилое здание с к/н 35:18:0303008908. По информации Администрации Чагодощенского м.р. здание полностью разрушенное.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о проведении изъятия (сообщение)
21000001250000000800

Субъект происхождения имущества
Вологодская область

Местонахождение имущества
обл Вологодская Вологодская обл., Чагодощенский район, п. Борисово, ул. Октябрьская, д. 45

Категория объекта
Земли населенных пунктов

Форма собственности
Иная собственность

Нормативный правовой акт, на основании которого проходит торгов
229-ФЗ

Начальная цена
156 570,00 Р

НДС
НДС не облагается

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001250000000871_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000001250000000871_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И КОМПАНИИ

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. № N-0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2020 г. № 1974

**Бабулевич (Чечулина)
Инна Сергеевна**

Включен(а) в реестр членов от 21.03.2016 г.
Реестровый номер 1974

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.03.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор   М. О. Ильин

000808

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
info@snsovet.ru, mail@snsovet.ru

**Выписка № 9999
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Чечулина Инна Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 21.03.2016 года за
регистрационным номером № 1974**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

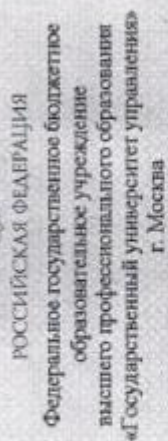
Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.03.2016г.

Дата составления выписки 21.03.2016г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



ДИПЛОМ СПЕЦІАЛИСТА

107705 0390410

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
ЭФ-0031

Дата выдачи
26 июня 2015 года

Настоящий анализ свидетельствует о том, что

Чечулина
Инна Сергеевна

основа (я) програму специалитета по специалности
080507 Менеджмент организации

Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация

Менеджер

Протокол № 9	от « 09 »	июня	2015 г.
--------------	-----------	------	---------

Председатель
Государственной
экспертной комиссии
Григорьев А.И.

Строен В.В.



4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Прикладная математика	отлично
Основы менеджмента	отлично
Управленческие решения	отлично
Информационные технологии управления	отлично
Инновационный менеджмент	отлично
Компьютерная подготовка	отлично
Финансовый анализ в оценке	хорошо
Оценка предприятий бизнеса	отлично
Землеустройство и управление землепользованием	отлично
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью	отлично
Оценка и управление корпоративной собственностью	отлично
Оценка и управление недвижимостью	отлично
Внешние связи организации	отлично
Государственное и муниципальное управление собственностью	отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная.

Специализация: Оценка и управление собственностью.

Образовательная организация переименована в 2011 году.

Старое полное официальное наименование образовательной организации – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления».

Руководитель образовательной организации

Строев В.В.

Настоящее приложение содержит 4 страниц



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022101-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бабулевич Инне Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОЦЕНОЧНО» Москва, 392111, д. 13 № 484





ПОЛИС № 922/ 2479590935
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Владимир

Дата выдачи полиса «30» октября 2023 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Бабулевич Инна Сергеевна, Дата рождения: 03.11.1992 г. Адрес по месту регистрации: г. Владимир, пр-зд Сушевский, д. 1, кв. 42 Паспорт: №1720 756288, выдан: УМВД России по Владимирской области, 01.09.2020 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая Организация оценщиков «Экспертный совет» E-mail: chechulina/inna@yandex.ru тел. 8(960)7190802
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна
	Код 3164260

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.11.2023 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 17.11.2024 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 18.11.2023 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.800 (Три тысячи восемьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 18.11.2023 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись)

/Бабулевич И.С./

Страховщик

Директор Филиала САО «РЕСО-Гарантия» г. Владимир
По Доверенности РГ-Д-13049 от 04.10.2023 года





ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2694836342

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 09.10.2024

Валюта страхования:

Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «Компания Стандарт Оценка» Юридический адрес: 600017, г. Владимир, ул. Зеленая, д.1А, оф. 2.04 ОГРН 1193328010083. ИНН: 3329096887 Е – mail info@st-ocenka.ru тел.89607368585 р/с 40702810902000080710 банк Ярославский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г.Ярославль БИК 047888760
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.10.2024г. по 24 часа 00 минут 14.10.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 09.10.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500.000.000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66500 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2694836342 от 09.10.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами ознакомлен и согласен.

Страхователь



Страховщик



М.П. (подпись, печать)

По Договору от 09.10.2024 № 922/2694836342-1222 от 09.10.2024

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

Сергей Сергеевич (подпись) лист —
Генеральный директор ООО «КОМПАНИЯ»
АНДАРТ ОЦЕНКА»

А.В. Бабулевич

