

**Независимый оценщик
Сергин Андрей Владимирович**

Телефон: 8 (911) 521-2222
e-mail: ocenka.sergin@yandex.ru



Отчет № Н-42/2023

**об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества**

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ДОГОВОР ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОТ 28 ИЮНЯ 2023 Г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	28 ИЮНЯ 2023 Г.
СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	С 28 ИЮНЯ 2023 Г. ПО 14 ИЮЛЯ 2023 Г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:	14 ИЮЛЯ 2023 Г.
ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:	ООО «БЕТЦ И ПАРТНЕРЫ»
ИСПОЛНИТЕЛЬ ОТЧЕТА:	ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СЕРГИН АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Вологда - 2023 г.



Независимый оценщик Сергин Андрей Владимирович
Телефон: 8 (911) 521-2222, Электронная почта: ocenka.sergin@yandex.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Договора об оказании услуг по проведению оценки от 28 июня 2023г., Вам оказаны услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Стройсектор».

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 28 июня 2023 года.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, по состоянию на 28 июня 2023 г., составляет:

649 700 (Шестьсотсорок девять тысяч семьсот) рублей, в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	14 300,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	74 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	14 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Земельный участок, общей площадью 2726 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, КН 35:24:0401002:2243, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская	420 000,00
ИТОГО	649 700,00

Всю информацию и данные, использованные для оценки стоимости, а также рыночную стоимость каждого из оцениваемых объектов, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Рыночная стоимость рассчитана в соответствии с Федеральным Законом РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 4, 5, 6 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Утверждены Приказом Минэкономразвития от 14.04.2022г. № 200), федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

В процессе проведения настоящей оценки нам была предоставлена вся необходимая информация. Мы полагаемся на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Без письменного согласия Оценщика настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в нем.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Независимый оценщик



А.В.Сергин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	14
1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	15
1.6. Перечень терминов и условных обозначений	15
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	17
1.8. Основные этапы процесса оценки	17
1.9. Заявление о соответствии	17
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
2.3. Имущественные права на оцениваемые объекты недвижимости	31
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
3.1. Социально-экономическая обстановка в Российской Федерации	32
3.2. Социально-экономическое положение Вологодской области	33
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество	35
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости Вологодской области	36
3.5. Анализ рынка земельных участков Вологодской области и г. Вологда	37
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
3.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	40
3.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимости	46
3.9. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества	47
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	48
4.1. Общее описание подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков	48
4.1.1. Сравнительный подход	48
4.1.2. Доходный подход	49
4.1.3. Затратный подход	50
4.2. Общее описание подходов к оценке рыночной стоимости недвижимости	51
4.2.1. Сравнительный подход	51
4.2.2. Доходный подход	51
4.2.3. Затратный подход	52
4.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка	53
4.4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	59
4.4.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	59
4.4.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж	59
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	64
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	66
8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	84

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № Н-42/2023
Основание оценки	Договор об оказании услуг по проведению оценки от 28 июня 2023г., между Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «Бетц и партнеры» и Исполнителем – ЧПО Сергин Андрей Владимирович
Объект оценки	Недвижимое имущество: Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Земельный участок, общей площадью 2726 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажные жилые дома, КН 35:24:0401002:2243, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская Подробное описание имущества приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): В соответствии с техническим заданием ограничения (обременения) не учитываются.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества в рамках дела о банкротстве. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.
Дата оценки	28 июня 2023 г.
Дата осмотра	28 июня 2023 г.
Срок проведения оценки	28 июня 2023 г. – 14 июля 2023 г.
Дата составления Отчета	14 июля 2023 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания услуг; Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может являться рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, округленно, руб.:

[illegible]

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 28 июня 2023 г., с учетом округлений и допущений составила:

649 700 (Шестьсотсорок девять тысяч семьсот) рублей, в т.ч.:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	14 300,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	74 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	14 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Земельный участок, общей площадью 2726 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, КН 35:24:0401002:2243, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская	420 000,00
ИТОГО	649 700,00

С уважением,
Независимый оценщик



А.В.Сергин

1.2. Задание на оценку

На основании Договора об оказании услуг по проведению оценки от 28 июня 2023г. Исполнителем оказаны услуги по оценке недвижимого имущества, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Таблица 2. Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Объект оценки	Недвижимое имущество: Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62 Земельный участок, общей площадью 2726 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, КН 35:24:0401002:2243, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская Подробное описание имущества приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): В соответствии с техническим заданием ограничения (обременения) не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках дела о банкротстве. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.
В соответствии с каким нормативным документом проводится Оценка	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе

Параметры	Описание, значения
	вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	28 июня 2023 г.
Дата осмотра	28 июня 2023 г.
Срок проведения оценки	28 июня 2023 г. – 14 июля 2023 г.
Дата составления Отчета	14 июля 2023 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались
Специальные допущения, иные существенные допущения, на которых основывается оценка	См. п. 1.4
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости определяется без суждений о возможных границах интервала рыночной стоимости
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет необходимые документы, материалы и информацию по объекту оценки не позднее 3-х дней, с даты подписания договора
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Без письменного согласия Оценщика настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в нем.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	10,5
Номер на поэтажном плане	1
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2587
Кадастровая стоимость, руб.	179193,78
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	10,5
Номер на поэтажном плане	2
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2588
Кадастровая стоимость, руб.	179193,78
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	10,5
Номер на поэтажном плане	3
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения	Право собственности.

(обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2589
Кадастровая стоимость, руб.	179193,78
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	11,5
Номер на поэтажном плане	4
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2590
Кадастровая стоимость, руб.	196259,85
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	7,3
Номер на поэтажном плане	5
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2591
Кадастровая стоимость, руб.	124582,34
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	7,3
Номер на поэтажном плане	6
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2592
Кадастровая стоимость, руб.	124582,34
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	7,3
Номер на поэтажном плане	7
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта

Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2593
Кадастровая стоимость, руб.	124582,34
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	8
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2594
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	9
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2595
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	10
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2596
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	11
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется

Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2597
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	12
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2598
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	30,6
Номер на поэтажном плане	13
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2599
Кадастровая стоимость, руб.	522221,86
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	11,6
Номер на поэтажном плане	14
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2600
Кадастровая стоимость, руб.	197966,46
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	15
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2601
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49

Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	16
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2602
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	17
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2603
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	18
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2604
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	19
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2605
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение

Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,7
Номер на поэтажном плане	20
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2606
Кадастровая стоимость, руб.	165540,92
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,7
Номер на поэтажном плане	21
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2607
Кадастровая стоимость, руб.	165540,92
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,7
Номер на поэтажном плане	22
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2608
Кадастровая стоимость, руб.	165540,92
Земельный участок кадастровый номер 35:24:0401002:2243	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская
Кадастровый номер	35:24:0401002:2243
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Многоэтажные жилые дома
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2726
Имущественные права	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): В соответствии с техническим заданием ограничения (обременения) не учитываются
Наличие улучшений	Участок расположен во дворе жилого дома, на участке фактически расположена павловка и придомовая территория жилого дома
Наличие коммуникаций	В наличии
Кадастровая стоимость, руб.	9 853 077,48

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 года за №200 и от «25» сентября 2014 года №611).

В ходе работы применялись следующие стандарты:



- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
- Стандарты СРО «СФСО» (Саморегулируемая организация оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»).

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

Использование стандартов ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение Стандартов СРО «СФСО» обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов СРО «СФСО» обусловлено тем, что Стандарты оценки СРО «СФСО» наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

5. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

6. Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

7. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

8. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.

9. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

11. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

12. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

13. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

14. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

16. Итоговая величина рыночной стоимости определяется без суждений о возможных границах интервала рыночной стоимости.

17. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки, и не имеют необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражают какого-либо мнения относительно ее корректности.

18. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.

19. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований объекта оценки оценщиком не проводились. Исполнитель и оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.

20. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бетц и партнеры»
Адрес регистрации	105082, г. Москва, Новая Переведеновская ул., д. 8 стр. 1, этаж 3 ком. 3-7
ИНН/КПП	9701165776 / 770101001
ОГРН	1207700447327 от 24 ноября 2020 г.
Банковские реквизиты	Генеральный директор - Бетц Алексей Владимирович

Таблица 4. Сведения об оценщике (исполнителе)

Организационно-правовая форма и наименование	Оценщик, занимающийся частной практикой Сергин Андрей Владимирович ИНН 352504472091 Уведомление о постановке на учет в налоговом органе № 573916497 от 02.10.2020 г. Паспорт серии 19 23 № 444604, выдан 06.04.2023 г. УМВД РОССИИ ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ, к/п 350-002 СНИЛС № 078-335-524-87 Оценщик I категории.
Почтовый адрес оценщика	160000, г. Вологда, ул. Герцена, д.14, кв.72
Банковские реквизиты	Р/с № 40802810900000511388 АО "ТИНЬКОФФ БАНК", БИК 044525974, К/с № 30101810145250000974
Электронная почта:	ocenka.sergin@yandex.ru
Контактный телефон:	8-911-521-22-22
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (№ по реестру 379 от 30.12.2016 г.). Адрес местонахождения СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков»: г. Москва, ул. Марксистская, дом 34 стр. 10 офис 70.
Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО	Свидетельство о членстве в СРО от 06.03.2023, Выписка из реестра членов СРО от 06.03.2023
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование высшее, Экономист (диплом БВС 0725954 от 07 июня 2000 г. Вологодского государственного технического университета) Юрист (диплом ВСВ 1086044 от 21 мая 2005 г. Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия») Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК, г. Вологда, ПП № 899336, от 24 декабря 2005г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/2292401499 от 14.12.2022 г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2022 по 23.12.2023 г.
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 027571-1 от 10.08.2021г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 027572-1 от 10.08.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.09.2014 г.

Таблица 5. Сведения о независимости

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Сергин Андрей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Сергин Андрей Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Сергин Андрей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
-----------------------------------	--

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

1.6. Перечень терминов и условных обозначений

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке),

содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Задача (назначение) оценки – предполагаемое использование результатов оценки и связанные этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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.

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

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Подход сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

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

Подход доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Недвижимость (недвижимое имущество) – 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, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Земельный участок – часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

Улучшения земельного участка (улучшения) – здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньше типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8. Основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объектов оценки. Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщикам средства и методы.

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, принятых ФСО - доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки. Неприменение указанных подходов (методов) оценки аргументировано Оценщиком.

г) Согласование согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов учитываются суждения оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

д) Составление отчета об оценке объекта оценки.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены ФЗ от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки.

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Стройсектор». Государственная регистрация права в Росреестре не произведена	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Документы, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 2)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	В соответствии с техническим заданием расчеты проведены из предположения об отсутствии обременений на оцениваемый объект.	Проведено

1.9. Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен независимым оценщиком Сергиным Андреем Владимировичем. Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объектов оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки;
- Квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета об оценке, соответствует профессиональным критериям саморегулируемых организаций оценщиков, членом которой является оценщик;
- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- Оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в чью-либо пользу;
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Сведения, указанные в настоящем отчете являются конфиденциальными для оценщика и для пользователя отчета;
- Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на информацию указанную в настоящем отчете.
- Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

Технический паспорт здания по состоянию на 03.10.2019г.

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 15.11.2022г. № КУВИ-001/2022-201711692

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
4. Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru>);
5. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.
6. Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков.

Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов:

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Общая характеристика месторасположения – г. Вологда¹

Вологда - город в России, административный, культурный и научный центр Вологодской области, центр Вологодского района, в который не входит, обладая статусом города областного значения и образуя городской округ муниципальное образование «Г. Вологда».

Расположен в 450 км от Москвы. Население города — 313944 чел. (2021г.). Площадь равна 116 км².

Входит в число городов, обладающих особо ценным историческим наследием: на территории города выявлено 224 памятника истории, архитектуры, культуры; 128 из них взяты под охрану государством. Вологда является одним из крупнейших городов севера России. Важнейший транспортный узел Северо-Запада России.

Вологда расположена на севере европейской части России в юго-западном углу Сухонской впадины. К юго-западу от города расположена Вологодская возвышенность. Площадь города составляет 116 км².

Высота центра города над уровнем моря — 120 метров. Протяжённость города с запада на восток — 16,2 км, с севера на юг — 10,4 км.

Город расположен на обоих берегах реки Вологды. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, впадающих в реку Вологду, в частности Золотуха и Шограш. Некоторые малые реки на территории города забраны в трубы — например, Чернавка и Копанка.

В городе умеренно-континентальный климат. Зима длится долгих пять месяцев, но поражает своей мягкостью. Весна, лето и осень прохладные, наиболее теплый месяц это июль, наиболее холодные — декабрь и январь. Наибольшее количество осадков выпадает летом и осенью в виде дождя, примерно 500 мм в год.

Среднегодовая скорость ветра составляет 3,5 метра в секунду. Среднегодовая влажность воздуха составляет 80%. Среднегодовая температура воздуха составляет + 2,8 градуса Цельсия.

Транспортная сеть включает аэропорт, железнодорожный узел, разветвленную автомобильную сеть, речной транспорт.

По мнению специалистов на сегодняшний день **Вологда — один из наиболее сохранившихся старинных городов страны, национальное достояние русского народа.** Сохранность Вологды придает ей статус исторического города федерального значения. Он входит в число 116 российских городов, обладающих особо ценным историческим наследием и в число 42 городов России, архитектурный облик которых взят под особый контроль федеральных органов власти. На территории города выявлено 224 памятника истории, архитектуры, культуры; 128 из них взяты под охрану государством. Центральная часть города сохраняет каменную застройку конца XVIII век и целостную жилую деревянную застройку конца XIX — начала XX веков. Интересна в Вологде церковная архитектура.

Вологда является одним из крупнейших городов северо-запада России.

Датой основания города Вологда считается 1147 год.

Вологда сегодня - это крупный транспортный узел в Европейской России. По железной дороге, по автомагистралям или на самолете отсюда легко добраться в любой уголок нашей страны. Вологжане живут «между двух столиц». Четыреста шестьдесят километров к северо-востоку от Москвы, 630 километров от Петербурга. Население Вологды составляет около трехсот тысяч человек.

В Вологде сосредоточены органы власти и управления региона.

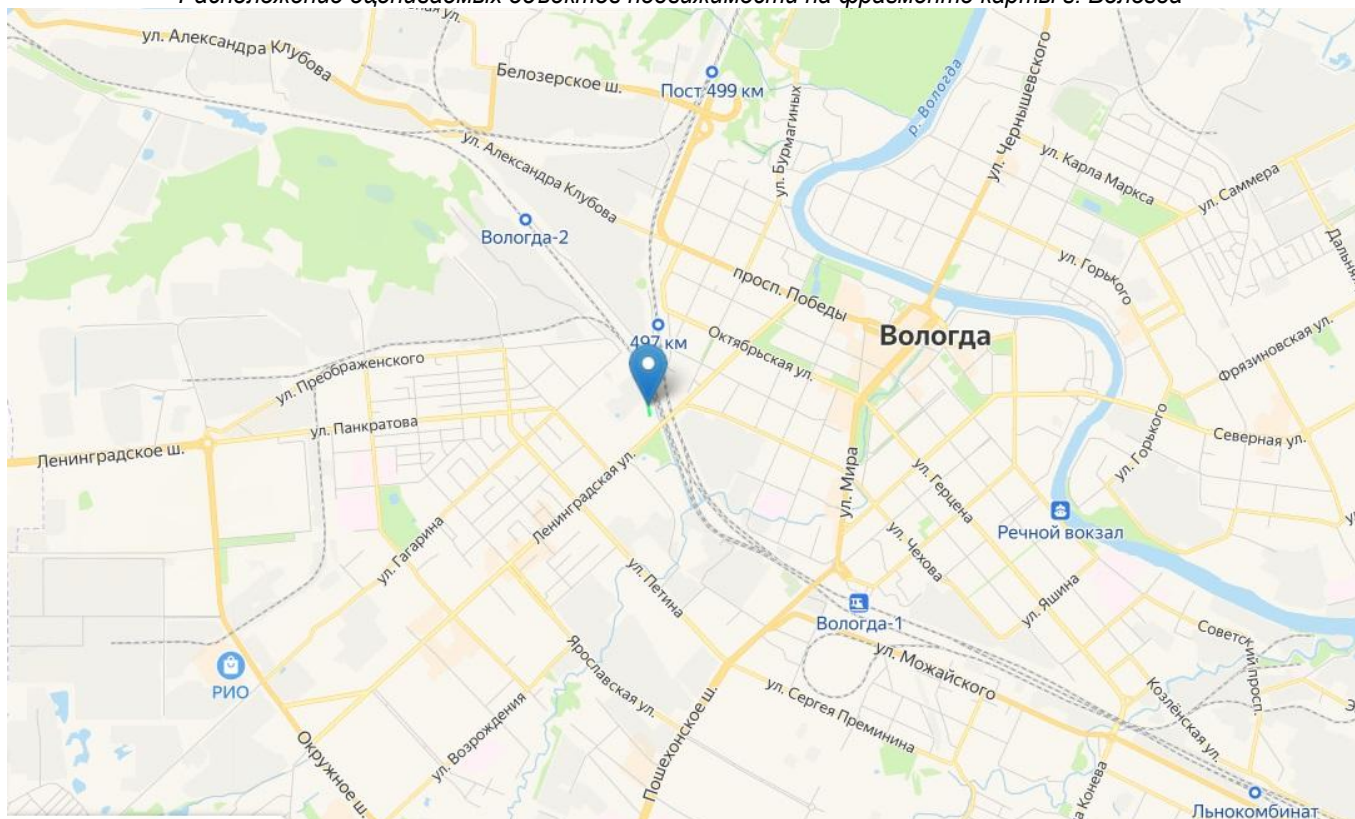
Характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты, расположены в районе улиц Гагарина - Ленинградская (спальный район среднеэтажной застройки, граничащий с промзоной) г. Вологда, в непосредственной близости проходит главная железная дорога.

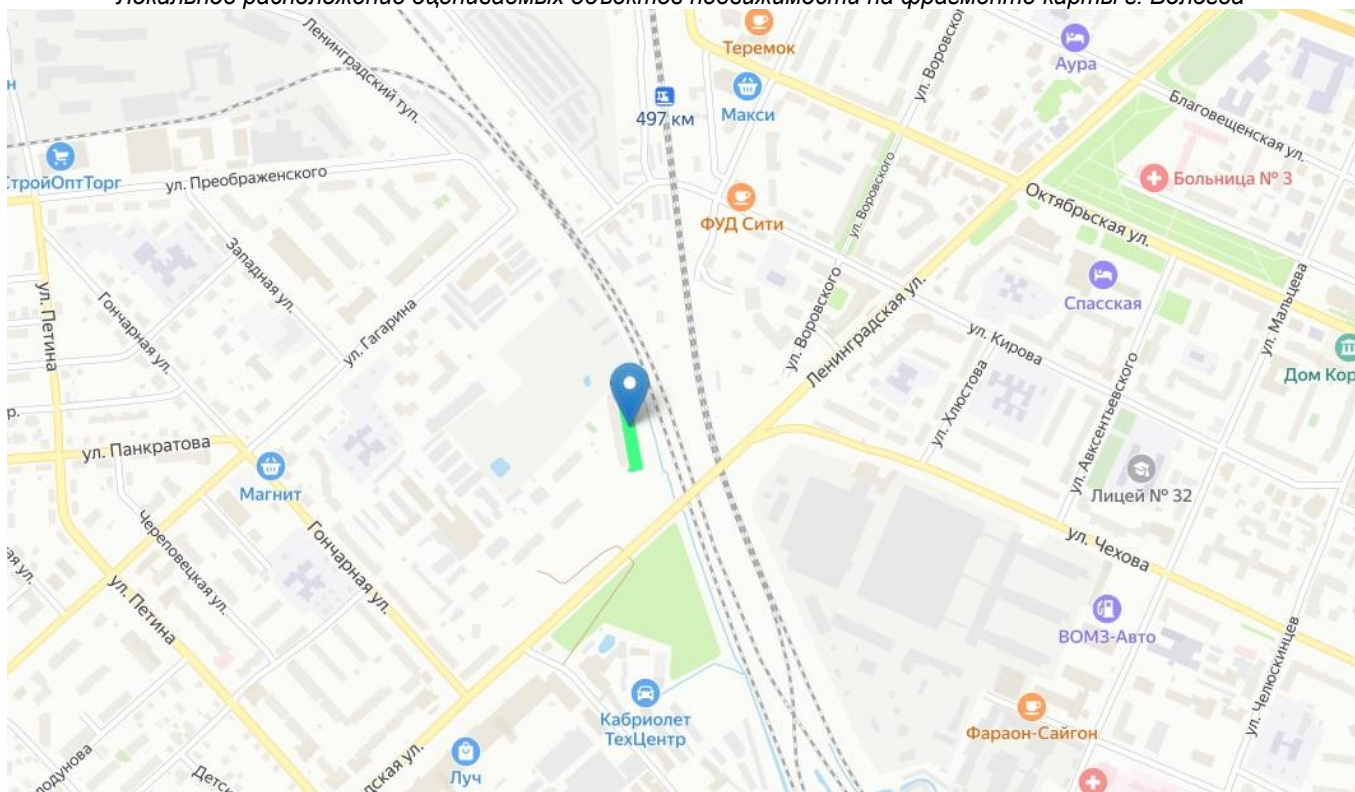
Типовая застройка в районе расположения - объекты городской инфраструктуры (жилые здания, магазины, автосалоны, промышленно-складские объекты). Транспортная доступность – хорошая. Подъезд/выезд с ул. Гагарина и Ленинградская

¹ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Расположение оцениваемых объектов недвижимости на фрагменте карты г. Вологда



Локальное расположение оцениваемых объектов недвижимости на фрагменте карты г. Вологда



Количественные и качественные характеристики объекта оценки²

Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	10,5
Номер на поэтажном плане	1
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения	Право собственности.

² Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета.

(обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2587
Кадастровая стоимость, руб.	179193,78
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	10,5
Номер на поэтажном плане	2
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2588
Кадастровая стоимость, руб.	179193,78
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	10,5
Номер на поэтажном плане	3
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2589
Кадастровая стоимость, руб.	179193,78
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	11,5
Номер на поэтажном плане	4
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2590
Кадастровая стоимость, руб.	196259,85
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	7,3
Номер на поэтажном плане	5
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не

	произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2591
Кадастровая стоимость, руб.	124582,34
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	7,3
Номер на поэтажном плане	6
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2592
Кадастровая стоимость, руб.	124582,34
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	7,3
Номер на поэтажном плане	7
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2593
Кадастровая стоимость, руб.	124582,34
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	8
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2594
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	9
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве

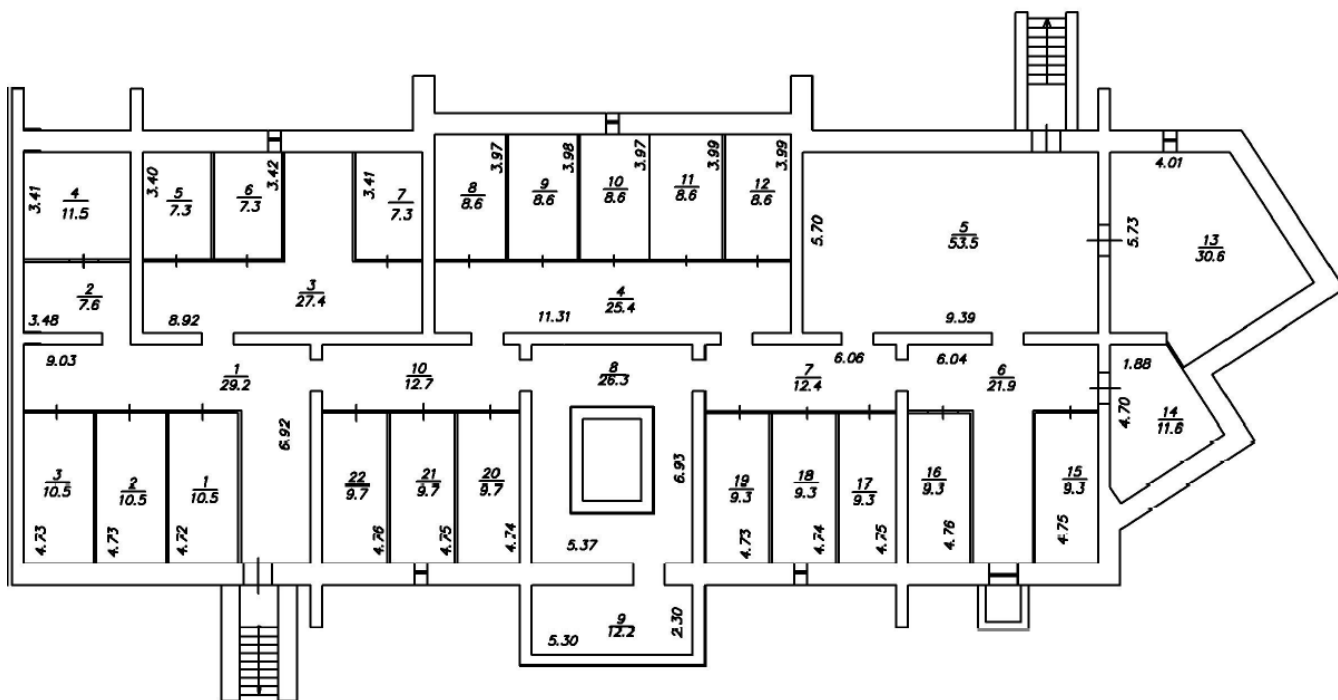
	собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требует ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2595
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	10
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требует ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2596
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	11
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требует ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2597
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	8,6
Номер на поэтажном плане	12
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требует ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2598
Кадастровая стоимость, руб.	146768,24
Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	30,6
Номер на поэтажном плане	13
Этаж	подвал

Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2599
Кадастровая стоимость, руб.	522221,86
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	11,6
Номер на поэтажном плане	14
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2600
Кадастровая стоимость, руб.	197966,46
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	15
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2601
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	16
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2602
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	17

Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2603
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	18
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2604
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,3
Номер на поэтажном плане	19
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2605
Кадастровая стоимость, руб.	158714,49
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,7
Номер на поэтажном плане	20
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2606
Кадастровая стоимость, руб.	165540,92
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,7

Номер на поэтажном плане	21
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2607
Кадастровая стоимость, руб.	165540,92
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62
Тип объекта	Нежилое помещение
Назначение	ПСН (по тех. плану - Кладовая уборочного инвентаря)
Общая площадь помещения, кв. м	9,7
Номер на поэтажном плане	22
Этаж	подвал
Имущественные права на оцениваемый объект	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности. Государственная регистрация права в Росреестре не произведена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): не зарегистрированы
Внутреннее состояние помещений объекта	Требуется ремонта
Физическое состояние здания	Хорошее
Материал стен	Кирпичные
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Есть
Кадастровый номер	35:24:0401002:2608
Кадастровая стоимость, руб.	165540,92

План помещений



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

Помещение Дата обновления информации: 05.09.2020		Помещение Дата обновления информации: 05.09.2020	
Общая информация		Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение	Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально	Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2587	Кадастровый номер	35:24:0401002:2588
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019	Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	10.5
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	179193.78
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2589
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	10.5
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	179193.78
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	10.5
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	179193.78
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2590
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	11.5
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	196259.85
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2591
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	7.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	124582.34
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2592
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	7.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	124582.34
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2593
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	7.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	124582.34
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2595
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	8.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	146768.24
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2597
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	8.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2594
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	8.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	146768.24
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2596
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	8.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	146768.24
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2598
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	8.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	146768.24
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2599
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	30.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	522221.86
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2601
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	158714.49
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2603
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	146768.24
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2600
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	11.6
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	197966.46
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2602
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	158714.49
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2604
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	158714.49
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2605
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	158714.49
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2607
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.7
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	165540.92
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	158714.49
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2606
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.7
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	165540.92
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020



Помещение

Дата обновления информации: 05.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2608
Дата присвоения кадастрового номера	19.12.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
Площадь, кв.м	9.7
Назначение	Нежилое
Этаж	Подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	165540.92
Дата определения	31.12.2019
Дата внесения	17.04.2020

Земельный участок кадастровый номер 35:24:0401002:2243	
Адрес	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская
Кадастровый номер	35:24:0401002:2243
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Многоэтажные жилые дома
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2726
Имущественные права	Объект недвижимости принадлежит ООО «Стройсектор» на праве собственности.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения): В соответствии с техническим заданием ограничения (обременения) не учитываются
Наличие улучшений	Участок расположен во дворе жилого дома, на участке фактически расположена павловка и придомовая территория жилого дома
Наличие коммуникаций	В наличии
Кадастровая стоимость, руб.	9 853 077,48

Земельный участок 35:24:0401002:2243

Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская

многоэтажные жилые дома

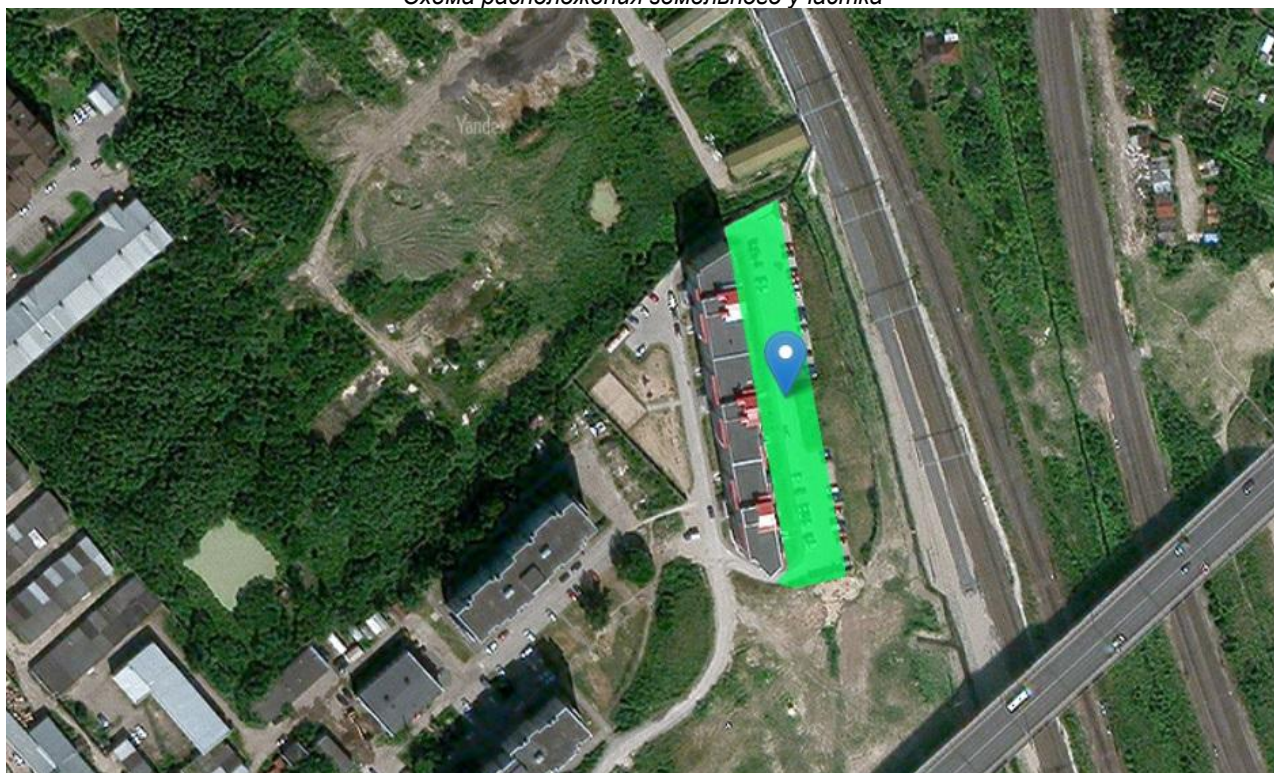
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	35:24:0401002:2243
Кадастровый квартал:	35:24:0401002
Адрес:	Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская
Площадь уточненная:	2 726 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	многоэтажные жилые дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	9 853 077,48 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.02.2023
дата применения:	01.01.2023

План земельного участка



Схема расположения земельного участка




Земельный участок
 Дата обновления информации: 21.04.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:24:0401002:2243
Дата присвоения кадастрового номера	02.06.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Вологодская область, г Вологда, ул Ленинградская
Площадь, кв.м	2726
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	многоэтажные жилые дома

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9853077.48
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	20.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 35:24:0401002:2243-35/001/2019-2 от 11.11.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 35:24:0401002:2243-35/065/2022-5 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0401002:2243-35/065/2022-6 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0401002:2243-35/071/2023-7 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0401002:2243-35/265/2023-8 отсутствует Запрещение регистрации № 35:24:0401002:2243-35/071/2023-9 отсутствует

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены

Информация о текущем использовании объекта оценки

Исходя из беседы с Заказчиком, изучая предоставленные Заказчиком документы и сделанные фотографии, можно определить, что оцениваемое имущество – это недвижимое имущество, торгово-офисного назначения, имущество используется по назначению.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

В соответствии с техническим заданием при оценке рыночной стоимости имущества ограничения (обременения) не учитываются.

2.3. Имущественные права на оцениваемые объекты недвижимости

Оценке подлежит полное право собственности.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Стройсектор».

В настоящем отчете производилась оценка рыночной стоимости данного имущества.

Право собственности на оцениваемый объект подтверждается документами, копии которых представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету.

Данные о правообладателе объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 7. Данные о правообладателе

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стройсектор»
Адрес регистрации	199106, город Санкт-Петербург, лн. 24-я В.О., д. 3 7 литер б, пом/чп/оф 31н/1/307
ИНН/КПП	3525278548 /780101001
ОГРН	1123525006967 от 16 апреля 2012 г.

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не проводилась.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Социально-экономическая обстановка в Российской Федерации³

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок коммерческой недвижимости Вологодской области.

• **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/58bbe3c44b417b65618d1242b2119bf3/18012023.pdf>)

На неделе с 10 по 16 января 2023 г. (7 дней) инфляция замедлилась до 0,15% после роста на 0,24% за период с 1 по 9 января (9 дней). Среднесуточный рост цен также замедлился до 0,021% после роста на 0,027%. В годовом выражении инфляция продолжила снижаться (до 11,57% г/г). Темпы продовольственной инфляции на отчетной неделе снизились (+0,22%) за счет замедления роста цен на плодоовощную продукцию (+2,95%) и околонулевого роста цен на остальные продукты питания (+0,01%). В сегменте услуг¹ цены снизились (-0,08%) за счет дефляции в туристических услугах и замедления роста цен на регулируемые услуги. В секторе непродовольственных товаров рост цен возобновился (0,18%) за счет повышения цен на электро- и бытовые приборы.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счет производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м. Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г). Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно 1 Оценка за октябрь 2022 г. была скорректирована в сторону понижения (-0,1 п.п.) с учётом уточнённых оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности. 2 сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). 3 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в месячном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ³	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-0,5 74,9 75,0	-0,4 75,1 74,7	-0,7 75,0 74,8	-0,6 75,1 74,9	-1,0 74,9 74,7	-0,2 75,5 75,0	-0,6 75,0 74,9	-0,5 74,9 75,1	-0,5 74,9 75,0	-0,6 74,9 75,1	-0,3 74,9 75,1	-0,4 74,7 75,2	-0,7 74,5 75,0	-0,3 74,8 75,2	-0,3 74,8 75,3	0,6 75,3 -
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	0,4 72,0 72,0	0,2 72,4 72,0	-0,2 72,1 71,9	0,0 72,2 71,9	-0,5 72,0 71,8	0,5 72,6 72,1	0,1 72,1 72,0	0,6 71,9 72,0	0,3 72,0 72,0	0,4 71,9 72,0	0,9 71,9 72,1	1,0 71,5 72,1	0,6 71,4 71,9	1,3 71,7 72,2	1,1 71,5 72,1	1,6 71,7 -
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-19,1 3,0 3,0	-15,1 2,7 2,7	-11,5 2,9 2,9	-14,1 2,9 2,9	-11,8 2,9 2,9	-14,9 2,9 2,9	-15,4 2,9 2,9	-20,2 3,0 3,0	-17,5 3,0 3,0	-20,0 2,9 3,0	-22,9 3,0 3,0	-25,1 3,1 3,1	-24,1 3,1 3,0	-27,6 3,1 3,0	-23,6 3,3 3,2	-16,0 3,6 -
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0 4,0	3,7 3,6	3,9 3,8	3,8 3,9	3,9 3,9	3,8 3,9	3,9 3,9	4,0 4,0	3,9 4,0	3,9 4,0	4,0 4,0	4,2 4,1	4,1 4,1	4,1 4,0	4,4 4,3	4,8 -

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь–сентябрь 2022 г.³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

3.2. Социально-экономическое положение Вологодской области⁴

Основные экономические и социальные показатели

	2020г.	В % к 2019г.	Справочно 2019г. в % к 2018г.
Валовой региональный продукт, млн рублей	629163 ¹⁾	98,1	99,3
1) Первая оценка			
	Ноябрь 2022г. в % к ноябрю 2021г.	Январь–ноябрь 2022 в % к январю–ноябрю 2021г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	94,3	93,4	

⁴ <https://vologdastat.gks.ru/>

	III квартал 2022г.	В % к III кварталу 2021г.	Справочно III квартал 2021г. в % к III кварталу 2020г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	39720,9	66,4	93,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	х	94,7	103,0

1) Оценка.

	Декабрь 2022г.	В % к		2022г. в % к 2021г.	Справочно		
		декабрю 2021г.	ноябрю 2022г.		декабрь 2021г. в % к		2021г. в % к 2020г.
					декабрю 2020г.	ноябрю 2021г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	94,7	105,9	94,4	98,7	104,9	101,0
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей	2487,2	99,4	83,1	104,9	95,9	76,8	100,7
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , тыс. т-км	90174,4	105,2	115,4	99,6	103,0	118,6	113,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	23154,1	87,9	109,9	94,7	99,0	113,0	104,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	7248,1	98,4	106,2	100,6	110,8	108,0	109,9
Индекс потребительских цен	х	112,6	101,0	114,9	109,3	101,1	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	х	77,3	99,8	89,2	148,6	106,2	163,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁴⁾ , тыс. человек	5,2	73,1	103,5	х	28,1	104,1	х

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".

3) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

4) По данным Департамента труда и занятости населения Вологодской области.

	Ноябрь 2022г.	В % к		Январь- ноябрь 2022г. в % к январю- ноябрю 2021г.	Справочно		
		ноябрю 2021г.	октябрю 2022г.		ноябрь 2021г. в % к		январь-ноябрь 2021г. в % к январю-ноябрю 2020г.
					ноябрю 2020г.	октябрю 2021г.	
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника							
номинальная, рублей	52427	111,8	100,6	115,8	110,5	100,7	105,2
реальная	х	99,2	100,3	100,6	101,2	99,5	98,5

Производство

Индекс промышленного производства в октябре 2022г. по сравнению с октябрём 2021г. составил 85%, с сентябрем 2022г. – 95,5%, в январе-октябре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. – 94,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2022г. по сравнению с октябрём 2021г. составил 87,5%, с сентябрем 2022г. – 96,5%, в январе-октябре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. – 97%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2022г. по сравнению с октябрём 2021г. составил 84,8%, с сентябрем 2022г. – 94,4%, в январе-октябре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. – 93,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в октябре 2022г. по сравнению с октябрём 2021г. составил 88,8%, с сентябрем 2022г. – 117,4%, в январе-октябре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. – 113,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в октябре 2022г. по сравнению с октябрём 2021г. составил 82,7%, с сентябрем 2022г. – 96,6%, в январе-октябре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. – 97,1%.

Сельское хозяйство

Производство продукции сельского хозяйства. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в октябре 2022г. в действующих ценах, по расчетам, составил 4735,8 млн рублей, или 109,7% к октябрю 2021г., в январе-октябре 2022г. – 45159,7 млн рублей, или 105,4% к январю-октябрю 2021г.

Животноводство. На конец октября 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 161,9 тыс. голов (на 0,1% больше, чем на конец октября 2021г.), из него коров – 73,8 тыс. (на 1,3 % меньше); свиней – 49,2 тыс. (на 1,1% меньше), овец и коз – 9 тыс.голов (на 1,6% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 2,4% поголовья крупного рогатого скота, в том числе 1,8% - коров; 13,4% - свиней; 91,1% - овец и коз (на конец октября 2021г. – соответственно, 3,3%, 2,6; 19,2 и 93,2%).

В сельскохозяйственных организациях на конец октября 2022г. по сравнению с соответствующей датой 2021г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,2%, птицы – на 7,3%; уменьшилось поголовье свиней на 0,7%, коров - на 1,3%.

В октябре 2022г. по сравнению с октябрем 2021г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство молока на 6,1%; яиц - на 7,9%; уменьшилось производство скота и птицы на убой на 2,7%. В январе-октябре 2022г. по сравнению с январем-октябрем 2021г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, увеличилось производство молока на 2,4%, яиц - на 0,1%; производство скота и птицы снизилось на 2,3%.

В сельскохозяйственных организациях в октябре 2022г. по сравнению с октябрем 2021г. увеличилось производство скота и птицы на 2,1%, молока - на 6,7%; яиц - на 8,6%. В январе-октябре 2022 года по сравнению с январем-октябрем 2021 года увеличилось производство яиц на 0,6%; скота и птицы на убой (в живом весе) - на 0,9 %, молока - на 2,7%. В сельскохозяйственных организациях надои молока на 1 корову за январь-октябрь 2022г. увеличились по сравнению с январем-октябрем 2021г. на 261 кг (на 3,9%) и составили 6932 кг, яйценоскость кур-несушек - на 5,1 % и составила 267 шт. яиц. В январе-октябре 2022г. по сравнению с январем-октябрем 2021г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечено увеличение доли производства свиней - с 17,6 до 18,3%, птицы с 43,4 до 44,2%; уменьшение удельного веса производства крупного рогатого скота с 39 до 37,5%.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в октябре 2022г. к соответствующему месяцу предыдущего года увеличился на 60,1%, к предыдущему месяцу вырос на 4,8%, за период с начала года вырос на 54% к аналогичному периоду предыдущего года

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2022г. составил 11,2 млрд рублей, или 73,9% (в сопоставимых ценах) к уровню октября 2021г., в январе-октябре 2022г. - 89,0 млрд рублей, или 80,9% (в сопоставимых ценах) к январю-октябрю 2021 года.

Жилищное строительство. В октябре 2022г. организациями-застройщиками возведено 7 многоквартирных домов. Населением построены 324 жилых дома. Всего построено 765 новых квартир.

В январе-октябре 2022г. организациями-застройщиками возведено 46 домов, в том числе 34 многоквартирных дома. Населением построены 3168 жилых домов. Всего построено 6545 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 350,3 тыс.кв.метров, или 65,0% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2022г.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

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;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов.

Классификация торгово-офисной недвижимости

Классификация объектов коммерческой недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, и представлена далее.

В справочнике приведено четыре группы объектов:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, в том числе:
 - Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются, или могут быть размещены офисы категорий С и D.
 - Объекты уличной торговли, кафе, фитнес центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.д.
 - Здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п, а так же встроенные помещения, переоборудованные из квартир
 - Магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а так же отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В), в том числе:
 - Высококласные бизнес центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а так же офисные помещения расположенные в них.
 - В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость, в том числе:
 - Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них.
 - В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса, в том числе:
 - Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
 - Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги.
 - Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
 - Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
 - Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
 - Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Классификация земельных участков

Стоимость земельного участка характеризует меру удобства или выгоды от занятия участка под конкретный вид деятельности (или сервитут) по сравнению с удобствами или выгодами от занятия другого участка.

Спрос и предложение на земельные участки формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на землю влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок. На величину предложения земли оказывают влияние: число предлагаемых участков земли, затраты на освоение и производство строительных работ, налоги с продаж.

вторая группа – социальные и демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.

третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли – правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.

четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения) – природно-климатические условия, продолжительность времён года, водный режим, физические характеристики участка тип почвы, рельеф, форма участка), подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям природных, экологических факторов, а также несовместимых вариантов землепользования.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В статье 7 ЗК РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Оцениваемый объект имеет категорию «земли населенных пунктов».

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров.

В зависимости от размера земельного участка.

В зависимости от развитости инфраструктуры.

Наиболее сформирован земельный рынок России в сегменте участков для дач, ИЖС⁵, промышленного и коммерческого строительства, наименее - в сегменте крупных массивов земли сельхозназначения.

Вывод: Согласно приведенной выше классификации, а также на основании осмотра, изучения предоставленных документов, изучения местоположения объектов установлено, что оцениваемое недвижимое имущество относится к следующим сегментам рынка:

- **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости**
- **Земельные участки под многоэтажную жилую застройку**

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости Вологодской области

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, с другой стороны, имеются обыкновенные потребности населения в улучшении жилищных условий.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- **экономическим ростом или ожиданиями такого роста.** Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- **финансовыми возможностями** для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

⁵ Источник информации: <http://www.cons-s.ru/articles/68>

• **взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Российский рынок недвижимости в настоящее время (по функциональному назначению объектов) освоил, в основном торгово-офисную, производственную складскую и жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости как средства удовлетворения потребностей существенным отличительным признаком является фактор местоположения, который имеет первостепенное, часто решающее значение, поскольку определяет наибольшую полезность конкретного объекта недвижимости. Предпочтение по ликвидности, при прочих равных потребительских свойствах отдается дому, расположенному ближе к центру, чем находящемуся на окраине, хотя цена его и выше. Таким образом, ценность объектов недвижимости определяется ценностью их местоположения. Для оценки жилого дома важна его приближенность к остановкам, для торговых центров и арендаторов торговой площади - наличие максимального количества платежеспособных посетителей. Поэтому к выбору местоположения магазина, торгующего элитными товарами или реализующего фруктовую и овощную продукцию, подходят по-разному: очевидно, что в первом случае не лучшим решением является промзона или рабочий район. При выборе офисных центров предпочтение отдается помещениям, расположенным ближе к деловому центру города, где размещены центральные банки, государственные учреждения, ведущие фирмы.

Рынок недвижимости Вологодской области

База коммерческой недвижимости Вологодской области включает в себя информацию о покупке и продаже, советы по регистрации и другие полезные ресурсы. Офисы и склады, производства и площади под торговую недвижимость - все это можно подобрать в одном месте. Активно развивается строительство объектов офисной недвижимости в более или менее крупных городах.

По анализируемым источникам, объем рынка коммерческой недвижимости во 2 пол. 2022 г. находился на уровне примерно 1100 предложений, в т.ч. 60% - предложения по аренде и 40% - по продаже.

Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости может быть несколько завышено, так как объекты, выставленные на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами.

Всю коммерческую недвижимость региона можно условно разделить на несколько крупных сегментов:

- Гостиницы;
- Торгово-офисные помещения;
- Помещения общественного питания;
- Помещения свободного назначения;
- Производственно-складские помещения;

Производственно-складские площади

На рынке производственной недвижимости можно выделить 4 группы объектов:

1. I группа — производственно-административные комплексы, состоящие из земельного участка и зданий, близких по характеристикам к технопаркам;
2. II группа — производственные базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства;
3. III группа — отдельно стоящие здания (помещения) производственного назначения (административно-бытовой корпус, цех, склад, ангар и т.п.);
4. IV группа — объекты автохозяйства, включая гаражные комплексы, гаражи, стоянки, автозаправочные станции, объекты автосервиса и т.п.

Торгово-офисные площади

Существует определенная градация торговых зданий, и в зависимости от нее формируются арендные ставки.

Объекты разделяются на 4 класса:

1. класс "А" — комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), молл, гипермолл, гипермаркет);
2. класс "В" — отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
3. класс "С" — нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
4. класс "D" — пристройка, павильон, (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона).

Торговая недвижимость класса «А» — это самые престижные помещения, которые характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения и современной планировкой. Они располагаются на главных улицах и магистралях, вблизи остановок общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом. Это могут быть вновь построенные здания с отделкой премиум-класса, площадью более 30 тыс. кв.м. Такие объекты имеют подземную или многоуровневую наземную парковку с крытым переходом в здание. Собственник такой недвижимости (обычно единый собственник) старается привлечь на свои площади «якорных арендаторов», имеет свою концепцию позиционирования здания на рынке.

Недвижимость класса «В» по своему уровню ненамного отличаются от предыдущей. В частности, это здания общей площадью менее 30 тыс. кв.м. Они отвечают современным стандартам, имеют необходимые инженерные коммуникации, но не столь престижны. Это помещения с улучшенной отделкой, в отличном или хорошем состоянии, с удобным подъездом.

Торговые помещения класса «С» располагаются в зданиях, срок эксплуатации которых уже более 20 лет, а также в устаревших или реконструированных зданиях иного назначения.

Недвижимость класса «D» — эти помещения характеризуются удаленностью от административного центра города (в жилых микрорайонах), расположенностью на второй линии домов. Это может быть бывший жилой фонд, который требует значительных затрат на реконструкцию. Как правило, площадь таких объектов — 50-80 кв.м.

Таким образом, по данным вышеприведенной информации, можно сделать следующие выводы:

- офисно-торговую недвижимость Вологодской области условно можно разделить на три класса — «В», «С» и «D»;
- офисно-торговые площади класса «В» представлены в небольшом количестве, в основном данные о наличии свободных площадей и ставках арендной платы являются закрытыми. Переговоры по таким объектам следует вести с непосредственным управляющим торговым центром;
- офисно-торговые площади класса «С» представлены в достаточно широком виде, информацию по таким объектам периодически можно увидеть в открытых источниках;
- офисно-торговые площади класса «D» представлены на рынке в большом объеме, информация по ним находится в свободном доступе. Здесь стоимость аренды зависит от собственника, договориться о снижении арендной ставки в зависимости, например, от площади арендуемого помещения очень затруднительно. Также следует учесть большие первоначальные затраты на ремонт и улучшение помещения.

3.5. Анализ рынка земельных участков Вологодской области и г. Вологда

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий - земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

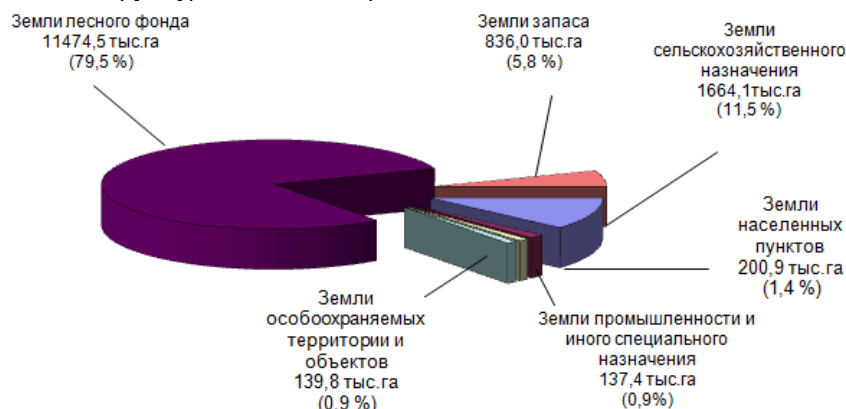
В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Вологодской области по состоянию на 01 января 2019 года составила 14452,7 тыс. га, и его распределение по категориям земель характеризуется показателями, приведенными ниже.

Таблица 8. Распределение земельного фонда Вологодской области

по категориям земель (тыс. га)

№ п/п	Наименование категорий земель	на 01.01.2018	на 01.01.2019	2018г. к 2017г. (+ \ -)	Изменения в процентах
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1664,5	1664,1	-0,4	-0,02
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	200,7	200,9	+0,2	+0,09
2.1	городских населенных пунктов	43,4	43,4		
2.2	сельских населенных пунктов	157,3	157,5	+0,2	+0,12
3	Земли промышленности и иного специального назначения	136,9	137,4	+0,5	+0,36
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	139,8	139,8	0	
5	Земли лесного фонда	11474,5	11474,5	0	
6	Земли водного фонда			-	
7	Земли запаса	836,3	836	-0,3	-0,03
	Итого земель в административных границах	14452,7	14452,7	0	

Структура земельного фонда Вологодской области



Наибольшую площадь занимают земли лесного фонда, а также земли сельскохозяйственного назначения.

Земельный рынок региона можно условно разделить на несколько крупных сегментов:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под коммерческое использование;
- земельные участки под сельскохозяйственное производство.

Структура предложения земельного рынка в регионе выглядит следующим образом:

Структура предложений земельных участков в Вологодской области, в % от общего количества предложений⁶

Количество объявлений по сегментам



Таблица 9. Количество объявлений о продаже незастроенных земельных участков Вологодской области в разрезе сегментов

№ п/п	Сегмент	Количество предложений, ед.	Количество предложений, %.
1	"Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	2772	97,50%
2	"Сельскохозяйственное использование"	5	0,18%
3	"Производственная деятельность"	36	1,27%
4	"Предпринимательство"	14	0,49%
5	"Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	10	0,35%
6	"Транспорт"	5	0,18%
7	"Отдых (рекреация)"	1	0,04%
	ИТОГО	2843	100

Больше всего объявлений по сегменту "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка", что составляет 2 772 единицы. На втором месте по количеству объявлений в разрезе сегментов, определенных Указаниями, «Производственная деятельность» – 36 единиц. На третьем месте сегмент – «Предпринимательство» – 14 единиц, на четвертом месте – Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», в нем 10 объявлений о продаже земельных участков. Самые малые сегменты – «Транспорт», «Отдых (рекреация)», «Сельскохозяйственное использование» – 5, 5,

⁶ Данные БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации»

1 единиц соответственно. Предложения к продаже объектов из сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» представлены в основном в городе Вологда.

Характеристика сектора земельных участков г. Вологды⁷

Земельный рынок в городе Вологде как и в Вологодской области еще не стабилен. Последние годы практикуется выкуп земельных участков собственниками недвижимости. Площади земельных участков предлагаемых к продаже, в среднем варьируют в интервале от 5 до 20 соток в основном под индивидуально-жилищную застройку и от 50 соток до 200 соток под объекты коммерческого назначения. Бывают предложения как меньше, так и больше данных интервалов. При определении рыночной стоимости земельного участка необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. В зарубежной и отечественной практике оценки земли принято выделять четыре основные категории факторов, влияющих на стоимость земли:

- социальные: основаны на базовых потребностях людей в приобретении земли и в общении с окружающими. Эти потребности проявляются в стремлении людей «группироваться» вокруг городских центров. Стоимость земельных участков зависит также от других факторов социального характера – возрастной структуры, уровня образования населения, криминогенности, чувства собственности.

- юридические, административные или политические: влияют на спрос как положительно, так и отрицательно. Политика предоставления разного рода льгот способствует эффективному землепользованию и стимулирует освоение земельных участков.

- физические, связанные с окружающей средой, либо с местоположением.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий - земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

В зависимости от района и разрешенного использования земельного участка, цены колеблются в десятки раз.

Для Вологды характерны, большей частью, земли поселений. Кроме того, имеются земли особо охраняемых территорий, которые имеют особое научное, историко-культурное и иное ценное назначение. Эти земли характерны, в основном, для центра Вологды.

В состав земель поселений входят земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к определенным зонам. В Вологде выделяется ряд зон (жилые, общественно-деловые, специального назначения, производственные, рекреационные, сельскохозяйственные угодья), отличающихся между собой как разрешенным видом застройки, так и ограничениями по использованию. С точки зрения расположения земельных участков на территории Вологды можно выделить шесть основных зон:

- Центр;
- Около центральная часть;
- Спальные районы;
- Придорожный сервис;
- Промышленные объекты в центральной части города;
- Промышленная зона;
- Пригородная недвижимость.

К категории «Центр» это земельные участки, расположенные в деловом центре города, ул. Мира, Пр. Победы, Торговая площадь, ул. Ленина.

Около центральная часть - ул. Ленинградской, ул. Чехова, ул. Герцена, ул. Зосимовской, набережная 6 Армии.

К спальным районам относятся земельные участки, предназначенные под многоэтажную жилую застройку район Заречья, Водников, Лынокомбинат, Бывалово, ПЗ ул. Конева, ул. Ленинградская.

Придорожный сервис, имеется ввиду земельные участки, расположенные на основных магистралях, Окружное шоссе, выезды на С. Петербург и Архангельск. Такие участки используются для строительства больших торговых центров («Рио», «Мармелад») и автосалонов.

Отдельной группой выделяются участки под промышленную застройку в центральной части города и спальных районах, к ним относятся участки, расположенные в начале ул. Гагарина, ул. Товарная, ул. Машиностроительная.

Промышленная зона - окраины города Вологды: ул. Клубова, ул. Саммера, конец ул. Гагарина, ул. Преображенского, ул. Элеваторная.

Пригородная недвижимость - коттеджные поселки города Вологды: Ананьино, Емельяново, Щеглино.

Исторический центр - наиболее востребованная зона г. Вологды, где возможно строительство практически любых объектов, за исключением многоэтажных жилых домов. Зона является не только деловым, но и культурно-развлекательным центром, поэтому здесь сконцентрированы как офисно-деловые здания, так и торговые центры, рестораны, другой высокодоходный бизнес. За последние 5–7 лет резко изменилась структура зданий по назначению – вместо многочисленных двух-трех этажных жилых зданий старой постройки были отстроены современные офисные и торгово-развлекательные центры. Отсюда, стоимость земельных участков в зоне намного выше, чем в других зонах города.

В зависимости от района и разрешенного использования земельного участка, цены колеблются в десятки раз.

Анализ рынка земельных участков г. Вологды проведен на основании объявлений опубликованных в средствах массовой информации и Интернет ресурсах.

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При определении рыночной стоимости недвижимости необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

К основным факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости недвижимости, относятся:

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования недвижимости и, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит) объектов недвижимости, которая выражается в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество объектов недвижимости;
- спрос на недвижимость, который выражается в том, что стоимость недвижимости определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходов населения);
- внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности объектов недвижимости;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования объектов недвижимости и, следовательно, получения дохода.

Эти факторы следует учитывать при проведении анализа наиболее эффективного использования и прогнозирования доходов от оцениваемого объекта недвижимости.

⁷<http://www.alt35.ru/information/analytical/obzor-ryinka-zemelnyix-uchastkov-vologdy.html>
http://realty.vologda.qp.ru/prodau_zemelnye-uchastki
http://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki

Таким образом, всю совокупность факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости, можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики;
- расположение объекта недвижимости;
- доход, который можно получить, используя объект недвижимости.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относятся: экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например: сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся: климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации, наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам относятся: площадь, объем, физический износ, наличие коммуникаций, и пр.

К факторам расположения относятся: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, объект недвижимости может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен **земельных участков** обычно влияют следующие факторы: наличие/отсутствие улучшений; условие торга; вид передаваемых прав; финансовые условия; условия продажи; дата предложения; местоположение; общая площадь; категория и вид разрешенного использования земельного участка.

Условия торга

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Размер возможной величины торга был определен на основании источника: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки» Нижний Новгород 2021, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 103. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

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%

Таблица 121. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Вид передаваемых прав на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространенные виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступают право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введения поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Финансовые условия

Продажа/аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи/аренды (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи/аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровня цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

Местоположение

Местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте территории определяет его сравнительную ценность.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ценности территориально-экономической зоны;
- ценности локального расположения (тип расположения, доступность объекта).

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Согласно «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки» Нижний Новгород 2021, под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на месторасположение может составлять:

Таблица 79. Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Доверительный интервал			
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Площадь объекта

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади при увеличении его общей площади.

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$П_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога
n - коэффициент торможения

Наличие коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Категория и вид разрешенного использования земельного участка

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие категории и виды разрешенного использования земельных участков:

1. *Категории земель*: земли населенных пунктов; земли промышленности и иного назначения; земли особо охраняемых территорий; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

2. *Виды разрешенного использования*: под индивидуальное жилищное строительство; под коттеджное строительство; под многоэтажное или малоэтажное жилищное строительство; под загородные дома и резиденции; под садово-огородническое хозяйство; под фермерское хозяйство; под административно-производственные цели; прочее.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам⁸:

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37).

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

На разброс цен **коммерческой недвижимости** обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», границы интервала корректировок на торг составляют:

⁸ Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

<https://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-ocenishkam-v-chasti-raboty-s-analogami-v-otchetah-pri-osparivanii-kadaastrovoj-stoimosti.pdf>

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	14.1%	15.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	12.1%	13.9%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	14.2%	15.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	16.3%	18.7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	11.7%	13.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	13.1%	14.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	11.6%	13.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	11.7%	13.3%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	13.1%	14.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	13.9%	16.1%

Вид передаваемых прав на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространенные виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введения поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Финансовые условия

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

Местоположение

Местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте территории определяет его сравнительную ценность.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ценности территориально-экономической зоны;
- ценности локального расположения (тип расположения, доступность объекта).

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», границы интервала корректировок на местоположение составляют:

Таблица 52. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Культурный и исторический центр		1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки		0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы		0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0.74	0.72	0.75
Окраины городов, промзоны		0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города		0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка				
Культурный и исторический центр		1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки		0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы		0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0.74	0.73	0.75
Окраины городов, промзоны		0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города		0.73	0.72	0.75

Ценность территориально-экономической зоны

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Ценность локального местоположения (район расположения, тип расположения)

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);

- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;

- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», границы интервала корректировок на красную линию составляют:

Площадь объекта

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$П_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

Согласно изданий Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2021 г. под руководством Лейфера Л.А., соотношение значений площади объектов недвижимости относительно цены продажи/аренды 1 кв.м. объектов определяется следующими диапазонами:

Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

Объект оценки		Объект аналог				
		Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр		1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью		0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов		0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты		0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка				
Областной центр		1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью		0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов		0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты		0.49	0.48	0.51

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93

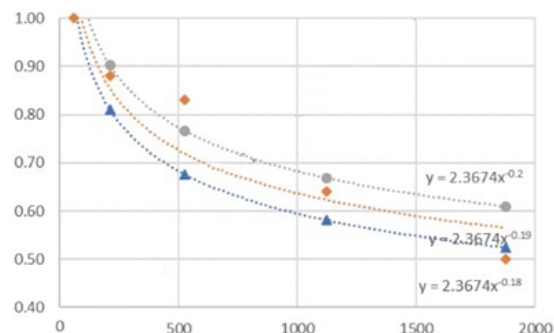


Рисунок 87. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Наличие коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация.

Физическое состояние здания

Данный фактор отражает различие в физическом состоянии зданий объекта-аналога от Объекта оценки. Возможные варианты физического состояния зданий определяется, в большинстве случаев, экспертным путём на основе шкал возможного физического состояния здания. Одна из возможных шкал, которой будет придерживаться оценщик, представлена в таблице ниже.

Шкала физического состояния зданий

Физическое состояние здания	Условие выполнения (состояние несменяемых конструкций зданий)
Отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
Удовлетворительное	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
Непригодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Источник: Составлено Оценщиком на основании данных представленных учебнике: Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. Кутуков В. Н. М.: Высшая школа, 1981.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Состояние внутренней отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Таблица 409. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Материал стен.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Этаж расположения

Арендная ставка и цена предложения за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем арендная ставка и цена предложения аналогичного объекта, расположенного на других этажах.

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Таблица 272. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.04	1.15	1.36
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.11	1.31
	цоколь	0.87	0.90	1.00	1.17
	подвал	0.74	0.76	0.85	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А.

Обеспеченность отдельным входом в помещение

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом		0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом		0.94	0.93	0.95

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А.

Тип объекта (отдельно стоящее здание, встроенное помещение)

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.», границы интервала корректировок на тип объекта составляют:

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.93	0.92	0.94

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Вакантность

Вакантность согласно данным Справочника оценщика недвижимости, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л.А. Лейфера, находится в интервале от 10% до 13,2% для офисных помещений и зданий (активный рынок).

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л.А. Лейфера, ставка капитализации составляет в среднем 11%, а максимальное значение 15% (активный рынок).

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%

Операционные расходы

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства потенциального валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);

- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Операционные расходы согласно данным Справочника оценщика недвижимости, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л.А. Лейфера, в интервале от 12,8% до 28,6%.

Согласно данным источника структура операционных расходов следующая:

- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- расходы по обеспечению безопасности
- расходы на управление.

Таблица 34. Значения «доли расходов собственника» в процентах в величине чистой арендной ставки, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	12,8%	26,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	13,4%	28,6%

3.8. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимости

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Вологодской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Не выявлены.

3.9. Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
2. физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
3. экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;
4. максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Отметим, что типичный анализ наиболее эффективного использования проводится в первую очередь для условно свободного земельного участка, далее для земельного участка с существующей застройкой. Однако в рамках настоящего Отчета оценщик не проводит анализ наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка ввиду цели и задачи оценки. Следовательно, в рамках настоящего Отчета анализируется только наиболее эффективное использование существующей застройки.

Анализ наиболее эффективного использования существующей застройки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способом. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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 рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

1 ЭТАП. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

НЭИ незастроенного земельного участка признается его использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости.

Оценщиком был проведен анализ наиболее востребованного использования земельных участков в районе расположения рассматриваемого земельного участка, которым является вариант застройки производственно-складскими зданиями. Согласно данным публичной кадастровой карты законодательно разрешенным является использование земельного участка – под производственной территорией. Данный вариант использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка является физически возможным, финансово осуществимым, максимально эффективным и законодательно разрешенным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного, является его использование в качестве участка для эксплуатации коммерческой недвижимости назначения с учетом вида разрешенного использования.

2 ЭТАП. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемых улучшений и их технического состояния.

Проведенный выше анализ альтернативного использования улучшений застроенного земельного участка позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений, соответствующим критериям юридической допустимости, экономической целесообразности, физической возможности и максимальной эффективности соответствует вариант использования объектов оценки по текущему назначению с учетом вида разрешенного использования земельного участка.

Использование оцениваемого земельного участка по своему прямому назначению (под многоэтажную жилую застройку) не представляется возможным (участок расположен прямо во дворе многоквартирного жилого дома), единственным вариантом использования остается использование участка под придомовую территорию (парковка, детская площадка и т.п.)

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Общее описание подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков

Обоснование выбора подходов к оценке земельных участков

Порядок определения стоимости земельного участка регламентируется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 года № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

В соответствии с вышеуказанными Рекомендациями для определения рыночной стоимости земельного участка необходимо использовать затратный, доходный и сравнительный подходы, либо обосновать отказ от их использования. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Оценщик на основе анализа указанных факторов Оценщик должен обосновать выбор подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

4.1.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости 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.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

В рамках сравнительного подхода используют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Вывод

В ходе проведенного исследования оценщиком было выявлено, что в открытом доступе имеется информация о предложениях (публичных офертах) по купле-продаже земельных участков аналогичных оцениваемому, расположенных в различных районах Вологодской области.

Таким образом, в связи с наличием актуальных предложений в открытых источниках по продаже земельных участков, Оценщик для расчета рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка считает возможным и оправданным применение метода сравнения продаж.

4.1.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

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

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

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость земельного участка может определяться⁹:

1. Методом капитализации земельной ренты
2. Методом остатка
3. Методом предполагаемого использования

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:

⁹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-п)

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Вывод

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным, поскольку нет рыночных данных о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Резюмируя вышесказанное, Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

4.1.3. 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.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Обоснование выбора подхода

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости Объекта оценки (земельный участок) он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Таким образом, для оценки рыночной стоимости земельного участка в данном Отчете будет использован сравнительный подход.

4.2. Общее описание подходов к оценке рыночной стоимости недвижимости

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития от 14.04.2022г. № 200, при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Оценщик на основе анализа указанных факторов Оценщик должен обосновать выбор подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке и обоснование выбора того или иного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

4.2.1. Сравнительный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО V), сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сопоставимым объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о ценах недавно совершенных сделок и предложений объектов, сходных с оцениваемым. Возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах объектов, сопоставимых с объектом оценки, с целью определения размеров корректировок величин, влияющих на величину рыночной стоимости.

Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости может быть представлен: методом прямого сравнительного анализа продаж и методом валового рентного мультипликатора.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке основных средств.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость основных средств определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

При использовании метода сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, месторасположении и условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, месторасположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов основных средств и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу. Этот метод осуществляется в три этапа:

- оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой основных средств;
- определяется отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок;
- рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

С учетом специфики оцениваемых объектов недвижимости, имеющейся на рынке информации о стоимости аналогичных объектов, характере производимой оценки, Оценщик посчитал при расчете рыночной стоимости объектов оценки применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке целесообразным.

4.2.2. Доходный подход

Согласно ФСО V: "**доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки".

Таким образом, доходный подход к оценке стоимости недвижимости основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, это имущество может принести своему владельцу. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Процедуру оценки стоимости недвижимости доходным подходом в самом общем виде можно разбить на следующие этапы:

- прогноз будущих доходов от Объекта и эксплуатационных расходов, необходимых для его функционирования;
- капитализация будущих доходов и расходов от эксплуатации Объекта в их текущую стоимость.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право аренды.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

В общем случае использовании данного подхода следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени способ расчета применим при оценке арендной платы за торговые и складские объекты. Для прочих объектов (офисная, производственная недвижимость, в том числе земельные участки) доля доходов, затрачиваемая на аренду объекта, подлежит очень большой вариации, т.к. доход в меньшей части связан с использованием именно площадей объекта; уровень точности в этом случае явно недостаточен.

Возможен и другой способ расчета (метод оценки).

В условиях развитого рынка, характеризующегося большим объемом спроса и предложения объектов аренды различного качества, складывается определенный уровень (диапазон) ставок аренды. Этот диапазон объективно отражает ту часть дохода от бизнеса, которую разумный предприниматель готов платить за право аренды; в особенности это свойственно "рынку продавца".

Порядок реализации данного метода следующий.

1. Определение сегмента рынка – локализация объекта аренды по основным факторам – тип (производственное, офисное, торговое, складское), местоположение (центр города, периферия и т.п.).

2. Выявление границ диапазона арендных ставок в рамках данного сегмента.

3. Определение типичного арендатора объекта аренды.

4. Установление значимости характеристик арендуемого объекта для типичного арендатора с точки зрения максимальной "добавочной продуктивности".

5. Экспертная оценка характеристик (ценообразующих факторов) объекта аренды в сравнении с другими возможными показателями объектов в рамках данного сегмента рынка.

6. Вывод о величине приемлемого для типичного арендатора размера арендной ставки на основе сопоставления значений ценообразующих факторов конкретного объекта аренды и значимости этих факторов для типичного арендатора.

В связи с тем, что объектоценки находится в неудовлетворительном состоянии и требует ремонта, а на рынке отсутствует информация о ставках аренды на аналогичную недвижимость, определение чистого операционного дохода не представляется возможным, что в свою очередь делает невозможным расчет рыночной стоимости.

С учетом специфики оцениваемых объектов недвижимости, отсутствием на рынке информации об арендных ставках на аналогичные объекты, характере производимой оценки, Оценщик посчитал при расчете рыночной стоимости объектов оценки применение доходного подхода к оценке не целесообразным.

4.2.3. Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО V), затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов и объектов, а также природных благ, продуцируемых этими объектами. Сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса применяется в качестве отправной точки при определении цены ресурса. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являясь основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием. В затратном подходе стоимость недвижимости равна нормативной стоимости земли плюс стоимость улучшений на участках за вычетом накопленного износа.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи, для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Алгоритм затратного подхода:

- 1) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания;
- 2) расчет накопленного износа;
- 3) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

В соответствии с п.24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать:

а) для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и **нежилых помещений**;

б) 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) 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).

Учитывая тот факт, что рынок коммерческой недвижимости в Вологодской области на дату оценки достаточно развит, информационно доступен, а также, что для коммерческой недвижимости на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке, а также учитывая тот факт, что часть объектов оценки представляют собой встроенные нежилые помещения, Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.

Таким образом, основываясь на выше указанных доводах, затратный подход в рамках данного Отчета к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применен не будет.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости в данном Отчете будет использован один подход: сравнительный.

4.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка

В ходе проведенного исследования оценщиком было выявлено, что в открытом доступе имеется достаточное количество предложений (публичных ofert) о купле-продаже земельных участков, аналогичных оцениваемым, расположенных в сопоставимых районах Вологодской области.

Таким образом, в связи с наличием актуальных предложений в открытых источниках по продаже земельных участков, Оценщик для расчета рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка считает возможным и оправданным применение метода сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: <http://www.avito.ru/>; <http://www.cian.ru/>; <https://vologda.move.ru> и др.

Допущение:

Застроенные оцениваемые участки рассматриваются как свободные от построек и благоустройства, т.к. полученный результат будет использоваться для выделения стоимости каждого строения.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФCON7:

• Согласно п.10 ФСО V:

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

• Согласно п. 22 ФCON7:

«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».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номерах аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков аналогичных оцениваемым, расположенных в районах сопоставимых с районом расположения оцениваемых объектов.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков г. Вологды и Вологодской области, оценщик отобрал следующие аналоги.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Гагарина	Вологодская обл., Вологда, посёлок Осаново	Вологодская обл., Вологда, Окружное шоссе	Вологодская обл., г. Вологда, ул. Новгородская
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под индустриальную застройку	под коммерческую застройку	МЖС	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь ЗУ, кв.м.	17,52	7,8	55,7	20	28,61
Цена предложения, тыс. руб.	2 300 000	2 000 000	15 000 000	4 990 000	4 100 000
Цена предложения, руб./кв.м.	131 279	256 410	269 300	249 500	143 307
Коммуникации	на границе участка	на границе участка	на границе участка	на границе участка	на границе участка
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_175s_ot_promnaznacheniya_3152392988	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_78s_ot_promnaznacheniya_2934370109	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_557s_ot_izhs_2870089154	https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/60340991	https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/29881004
Дата предложения	2 кв. 2023	2 кв. 2023	2 кв. 2023	2 кв. 2023	2 кв. 2023

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;

- тексты объявлений предложений о продаже/аренде содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м. земельных участков;

- данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);

- имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования, объем передаваемых прав для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости (2 квартал 2023 г.).

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом, соответственно, Оценщик внес корректировки по данным параметрам. По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Поправки принимаются согласно «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 и 2. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь объекта, кв.м.	2 726	1 752	780	5 570	2 000	2 861
Цена продажи земельного участка, руб.		2 300 000	2 000 000	15 000 000	4 990 000	4 100 000
Стоимость 1 кв.м. земли, руб.		1312,79	2564,10	2693,00	2495,00	1433,07
Юридически передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировочный коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		1312,80	2564,20	2693,00	2495,00	1433,10
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировочный коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		1312,80	2564,20	2693,00	2495,00	1433,10
Дата оценки/Дата предложения	2 кв. 2023г.	2 кв. 2023	2 кв. 2023	2 кв. 2023	2 кв. 2023	2 кв. 2023
Корректировочный коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		1312,80	2564,20	2693,00	2495,00	1433,10
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировочный коэффициент		0,775	0,775	0,775	0,775	0,775
Скорректированная цена, руб.		1017,50	1987,30	2087,10	1933,70	1110,70
Месторасположение участка	Вологда, ул. Ленинградская	Вологда, ул. Ленинградская	Вологда, ул. Гагарина	Вологда, посёлок Осаново	Вологда, Окружное шоссе	Вологда, ул. Новгородская
Характеристики месторасположения объекта	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду

Объект оценки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Коэффициент	0,32	0,32	0,32	0,48	0,48	0,48
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1,000	1,000	0,667	0,667	0,667
Скорректированная цена, руб.		1017,50	1987,50	1391,50	1289,50	740,50
Площадь земельного участка, кв.м.	2 726	1 752	780	5 570	2 000	2 861
<i>Корректировочный коэффициент</i>		0,92	0,78	1,15	0,94	1,01
Скорректированная цена, руб.		931,40	1547,50	1605,30	1212,10	747,70
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного назначения	МЖС	под индустриальную застройку	под коммерческую застройку	МЖС	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Коэффициент	0,98	0,6	1	0,98	1	1
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1,633	0,980	1,000	0,980	0,980
Скорректированная цена, руб.		1521,30	1516,60	1605,30	1187,90	732,80
Наличие коммуникаций	Оценивается как условно свободный	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		1521,30	1516,60	1605,30	1187,90	732,80
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
<i>Корректировочный коэффициент</i>		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		1521,30	1516,60	1605,30	1187,90	732,80
Наличие физических ограничений на строительство	да	нет	нет	нет	нет	нет
<i>Корректировочный коэффициент</i>		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена, руб.		1141,00	1137,50	1204,00	891,00	549,60
Поправка на ликвидность	низкая ликвидность	высокая ликвидность	высокая ликвидность	высокая ликвидность	высокая ликвидность	высокая ликвидность
<i>Корректировочный коэффициент</i>		0,1514	0,1514	0,1514	0,1514	0,1514
Скорректированная цена, руб.		172,80	172,30	182,30	134,90	83,30
Выводы						
Количество внесенных поправок		5,00	3,00	3,00	4,00	4,00
Удельный вес значения	%	14,63%	24,39%	24,39%	18,29%	18,29%
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб. / кв.м.		155				
Рыночная стоимость, округленно, руб.		420 000				

Комментарий к корректировкам:

Корректировка на объем передаваемых прав

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги принадлежат Собственнику на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на торг

Таблица 122. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Корректировка на местоположение

Ввиду того, что оцениваемый объект, и объекты-аналоги расположены в различных районах города, применялась корректировка на местоположение согласно следующей таблицы:

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

Корректировка на торг для земельных участков под многоэтажную застройку принимается в размере 22,5% (максимальное значение диапазона, учитывая месторасположение объекта (во дворе многоэтажного дома)).

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета **СтатРиент** на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,22	1,16	1,05	1,02	0,70	0,52	0,18	0,12
Среднее значение	1,00	0,89	0,81	0,79	0,48	0,32	0,10	0,08
нижняя граница	0,80	0,64	0,59	0,58	0,27	0,15	0,02	0,04

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3132-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-04-2023-goda>

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов.

Ввиду того, что объект оценки имеет разрешенное использования – под многоэтажную жилую застройку, а объекты-аналоги имеют другое разрешенное использования, то для данных участков применяется корректировка согласно следующей таблицы:

Таблица 74. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог			
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$П_{\text{ЭМ}} = \left[\left(\frac{S_{\text{оц}}}{S_{\text{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

n = -0,20 для земельных участков

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,704	-0,16	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$

Расчет корректировки приведен в расчетной таблице.

Корректировка на наличие коммуникаций

В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободный и имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям.

Все объекты-аналоги расположены сопоставимых территориях, участки также имеют возможность подключения аналогичных инженерных коммуникаций. Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами города. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие физических ограничений на строительство

Использование оцениваемого земельного участка по своему прямому назначению (под многоэтажную жилую застройку) не представляется возможным (участок расположен прямо во дворе многоквартирного жилого дома), поэтому применяется корректировка в размере 0,75, согласно следующей таблицы:

Итоги расчета **СтатРиент** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Корректировка на ликвидность

Так как спользование оцениваемого земельного участка по своему прямому назначению (под многоэтажную жилую застройку) не представляется возможным (участок расположен прямо во дворе многоквартирного жилого дома), поэтому, то ликвидность данного участка – низкая.

Соответственно требуется корректировка на низкую ликвидность оцениваемого объекта.

Данную корректировку оценщик определит путем соотношении рыночной и ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле¹⁰:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

¹⁰ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В УСЛОВИЯХ ВЫНУЖДЕННОЙ РЕАЛИЗАЦИИ И СОКРАЩЕННОГО ПЕРИОДА ЭКСПОЗИЦИИ (НА БАЗЕ МЕТОДА ГАЛАСЮКОВ).

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);
 V_m – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);
 K_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
 t_d – период дисконтирования (лет);
 m – количество периодов начисления процентов в течении года;
 i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);
 K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Таким образом, чтобы определить коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки необходимо:

- установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю:

$$t_f = 0$$

- вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных п.п. 5.4., 5.5. Методических рекомендаций, по формуле:

$$t_d = t_r - t_f,$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет). Данный срок установлен в размере **270 дней или 0,74 года**.¹¹

- определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне ключевой ставки $i = 7,5^{12}$ (по состоянию на дату оценки)

- определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12. (**$m=12,00$**).

- определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется Таблица ниже.

Таблица 12. Определение коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Слабо-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

В данном случае количество потенциальных покупателей Оценщик расценивает как незначительное, при этом степень специализации объекта установлена на среднем уровне, а подтип спроса слабонеэластичный. Исходя из указанных данных согласно таблице значение коэффициента **$K_e = 0,16$** .

Таким образом, K_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки равен: $0,16 / (1 + 0,075/12)^{(0,74 \cdot 12)} = 0,1514$.

Следовательно, поправка на существующие обременения составит 0,1514

Веса объектов-аналогов

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогом, к которому было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

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

Уд. вес - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - количество внесенных поправок в стоимость i -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость оцениваемого земельного участка общей площадью 2726 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, КН 35:24:0401002:2243, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, округленно составляет: 420 000 руб.

¹¹ http://base.garant.ru/584458/6/#block_6

¹² <http://www.cbr.ru/>

4.4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости 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.

4.4.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

4.4.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже коммерческой недвижимости расположенной в Вологодской области.

Формирование репрезентативной выборки

При подборе объектов аналогов для определения стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве объектов аналогов преимущественно рассматривались объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- максимально доступная информация по ценообразующим факторам;
- район местоположения;
- назначение;
- площадь и др.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Вологды и Вологодской области, для определения рыночной стоимости объектов недвижимости методом корректировок подобраны следующие объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектами оценки:

Таблица 13. Описание объектов-аналогов

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_65.7_m_3092188345	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_143_m_2542218166	https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_215_m_2676616516
Цена предложения, руб.	200 000,00	600 000,00	890 000,00
Площадь помещения, кв.м.	65,7	143	215
Цена предложения 1кв.м., руб.	3044	4196	4140
Цена предложения или совершившейся сделки	предложение	предложение	предложение
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	2 кв. 2023	2 кв. 2023	2 кв. 2023
Адрес	Вологодская область, Вологда, ул. Воровского	Вологодская область, Вологда, ул. Энгельса, 22	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, пос. Кувшиново,

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			Сосновая ул., 3А
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Физическое состояние здания	красная линия	красная линия	не красная линия
Уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Функциональное назначение	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта
Этажность	ПСН	ПСН	ПСН
Транспортная доступность	подвал	подвал	подвал

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (2 квартал 2023 г.).

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по данным параметрам. По тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

Поправки принимаются согласно следующих источников:

«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А., под ред. Лейфера Л.А.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		200000	600000	890000
Площадь помещения, кв.м.	менее 100 кв.м.	65,7	143	215
Цена предложения 1 кв.м., тыс.руб.		3 044,14	4 195,80	4 139,53
Цена предложения или совершившейся сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторговывание, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 739,73	3 776,22	3 725,58
Юридически передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 739,73	3 776,22	3 725,58
Тип объекта (отдельно стоящее, встроенное)	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 739,73	3 776,22	3 725,58
Условия финансирования	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме	денежными средствами в полном объеме
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 739,73	3 776,22	3 725,58
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 739,73	3 776,22	3 725,58
Дата предложения	2 кв. 2023	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка, %		0%	0,00%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 739,73	3 776,22	3 725,58
Адрес	Вологда, ул. Ленинградская, 62	Вологда, ул. Воровского	Вологда, ул. Энгельса, 22	Вологодский муниципальный округ, пос. Кувшиново, Сосновая ул., 3А
Местоположение	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Центр города	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Корректировка, %		-17%	0%	0%
Расположение относительно "красной линии"	не красная линия	красная линия	красная линия	не красная линия
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 921,81	3 285,31	3 725,58
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 921,81	3 285,31	3 725,58
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 921,81	3 285,31	3 725,58
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Объекты аналогии		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 921,81	3 285,31	3 725,58
Этажность	подвал	подвал	подвал	подвал
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 921,81	3 285,31	3 725,58
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 921,81	3 285,31	3 725,58
Площадь помещения, кв.м.	менее 100 кв.м.	65,7	143	215
Корректировка, %		0,00%	14,00%	14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 921,81	3 745,26	4 247,16
Наличие коммуникаций	нет	да	да	да
Корректировка, %		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 787,28	3 483,09	3 949,86
Качество отделки	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 787,28	3 483,09	3 949,86
Выводы:				
Количество внесенных поправок		4,00	4,00	3,00
Весовой коэффициент		30,00%	30,00%	40,00%
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.	3 160,00			

Комментарий к корректировкам:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел) объект оценки оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Объекты-аналоги принадлежат Продавцу на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Однако, будет применена корректировка в абсолютном выражении на гос. регистрацию права собственности каждого объекта в Росреестре в сумме: - 22 000 руб.

НК РФ Статья 333.33. Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий:

Государственная регистрация прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных пп 21, 22.1, 23 - 26, 26.1, 28 - 31, 61 и 80.1 п. 22 ст. 333.33 НК РФ:

- для физических лиц - 2 000 рублей;
- для организаций - **22 000 рублей**;

Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%

Корректировка на торг принимается в размере 10%.

Корректировка на дату предложения.

Дата предложения – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все предложения и сделки с объектами-аналогами не выходят за рамки стандартного срока экспозиции для коммерческой недвижимости, равного 6 мес. Поэтому в данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились.

Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

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

Корректировка определяется на основе «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А..

В данном случае корректировки к ценам аналогов вводились, согласно следующей таблицы:

Таблица 52. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0.74	0.72	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Корректировка на расположение относительно "красной линии"

Объект оценки располагается внутри квартала, а объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на красной линии. Для данных объектов применяется коэффициент корректировки 0,87 или -13%.

Таблица 78. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91

Корректировка на этажность

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.36	1.39
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.29	1.33
	цоколь	0.74	0.77	1.00	1.03
	подвал	0.72	0.75	0.97	1.00

Корректировка на площадь

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади.

Корректировка рассчитывалась согласно следующей таблицы:

Расчет корректировки приведен в расчетной таблице.

Таблица 231. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи

Общая площадь, кв.м.		Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00

Корректировка на материал стен.

Все объекты являются капитальными зданиями. Корректировка равна нулю.

Корректировка на физическое состояние здания

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Корректировка на состояние внутренней отделки

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Корректировка на функциональное назначение

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Корректировка на транспортную доступность

В данном случае корректировки к ценам аналогов не вводились, т.к. налицо полное соответствие характеристики оцениваемого объекта с аналогами.

Корректировка на наличие отдельного входа

Оцениваемые помещения не имеют отдельного входа, поэтому применяется корректировка, согласно следующей таблицы:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94

Внесение весовых коэффициентов

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов аналогов, определяется средневзвешенное значение скорректированных цен объектов аналогов.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле:

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

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

Таким образом, проведенные расчеты сравнительным подходом, позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость нежилых помещений подвала, расположенных по адресу: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62, округленно составляет:

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость до внесения корректировки на гос. регистрацию недвижимости, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	10,50	3 160,00	33 200,00	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	10,50	3 160,00	33 200,00	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	10,50	3 160,00	33 200,00	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	11,50	3 160,00	36 300,00	14 300,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	7,30	3 160,00	23 100,00	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	7,30	3 160,00	23 100,00	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	7,30	3 160,00	23 100,00	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	8,60	3 160,00	27 200,00	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	8,60	3 160,00	27 200,00	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	8,60	3 160,00	27 200,00	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	8,60	3 160,00	27 200,00	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	8,60	3 160,00	27 200,00	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	30,60	3 160,00	96 700,00	74 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	11,60	3 160,00	36 700,00	14 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,30	3 160,00	29 400,00	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,30	3 160,00	29 400,00	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,30	3 160,00	29 400,00	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,30	3 160,00	29 400,00	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,30	3 160,00	29 400,00	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,70	3 160,00	30 700,00	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,70	3 160,00	30 700,00	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608, адрес объекта: Вологодская область, город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62	9,70	3 160,00	30 700,00	8 700,00
ИТОГО	225,70		713 700,00	229 700,00

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В связи с тем, что при определении стоимости оцениваемых объектов использовался только один подход – сравнительный, итоговая рыночная стоимость приравнивается к полученному в рамках данных подходов результату.

Таблица 16. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная величина стоимости, руб.
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	11 200,00	обоснованно не применялся	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	11 200,00	обоснованно не применялся	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	11 200,00	обоснованно не применялся	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	14 300,00	обоснованно не применялся	14 300,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	1 100,00	обоснованно не применялся	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	1 100,00	обоснованно не применялся	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	1 100,00	обоснованно не применялся	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	5 200,00	обоснованно не применялся	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	5 200,00	обоснованно не применялся	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	5 200,00	обоснованно не применялся	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	5 200,00	обоснованно не применялся	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	5 200,00	обоснованно не применялся	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	74 700,00	обоснованно не применялся	74 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	14 700,00	обоснованно не применялся	14 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	7 400,00	обоснованно не применялся	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	7 400,00	обоснованно не применялся	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	7 400,00	обоснованно не применялся	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	7 400,00	обоснованно не применялся	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	7 400,00	обоснованно не применялся	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	8 700,00	обоснованно не применялся	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	8 700,00	обоснованно не применялся	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	обоснованно не применялся	8 700,00	обоснованно не применялся	8 700,00
Земельный участок, общей площадью 2726 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, КН 35:24:0401002:2243, адрес объекта: г. Вологда, ул. Ленинградская	обоснованно не применялся	420 000,00	обоснованно не применялся	420 000,00
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		649 700,00		649 700,00

Таким образом, в соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов, была рассчитана рыночная стоимость объекта оценки, которая с учетом округлений и допущений на дату оценки составляет:

649 700 (Шестьсотсорок девять тысяч семьсот) рублей

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов, основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, рекомендуемая нами итоговая рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Стройсектор», на дату оценки составила:

649 700 (Шестьсотсорок девять тысяч семьсот) рублей, в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2587, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2588, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 10,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2589, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	11 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,5 кв.м., КН 35:24:0401002:2590, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	14 300,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2591, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2592, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 7,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2593, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	1 100,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2594, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2595, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2596, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2597, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 8,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2598, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	5 200,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 30,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2599, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	74 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 11,6 кв.м., КН 35:24:0401002:2600, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	14 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2601, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2602, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2603, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2604, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,3 кв.м., КН 35:24:0401002:2605, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	7 400,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2606, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2607, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Нежилое помещение подвала, общей площадью 9,7 кв.м., КН 35:24:0401002:2608, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 62	8 700,00
Земельный участок, общей площадью 2726 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажные жилые дома, КН 35:24:0401002:2243, адрес объекта: Вологодская обл., г. Вологда, ул. Ленинградская	420 000,00
ИТОГО	649 700,00

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО), а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков.

С уважением,
Независимый оценщик



А.В.Сергин

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
10. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
12. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
13. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
14. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
15. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. М., 2002.
16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. М.: Дело, 1995.
17. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб., 2001.
18. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М.: Финстатинформ, 1998.
19. Григорьев В.В., Островин И.М. Оценка предприятий: имущественный подход. М.: Дело, 1998 г.
20. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
21. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
22. Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
23. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
24. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
25. Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
26. Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
27. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

- Приложение №1. Фотоматериалы
- Приложение №2. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки¹³
- Приложение №3. Копии материалов по объектам-аналогам
- Приложение №4. Копии документов Исполнителя и Оценщиков

¹³ Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки (если составлялся), копии Акта приемки-передачи документов (Заверительного письма, если составлялся), иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Помещения подвала











Земельный участок





ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по
Вологодской области
полное наименование органа регистрации прав

15.11.2022г.

№ КУВИ-001/2022-201711692

На основании запроса от 15.11.2022, поступившего на рассмотрение 15.11.2022, сообщаем, что правообладателю Общество с
ограниченной ответственностью "Стройсектор"; ИНН: 3525278548; ОГРН: 1123525006967., в период с 01.01.2019 по 15.11.2022
принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

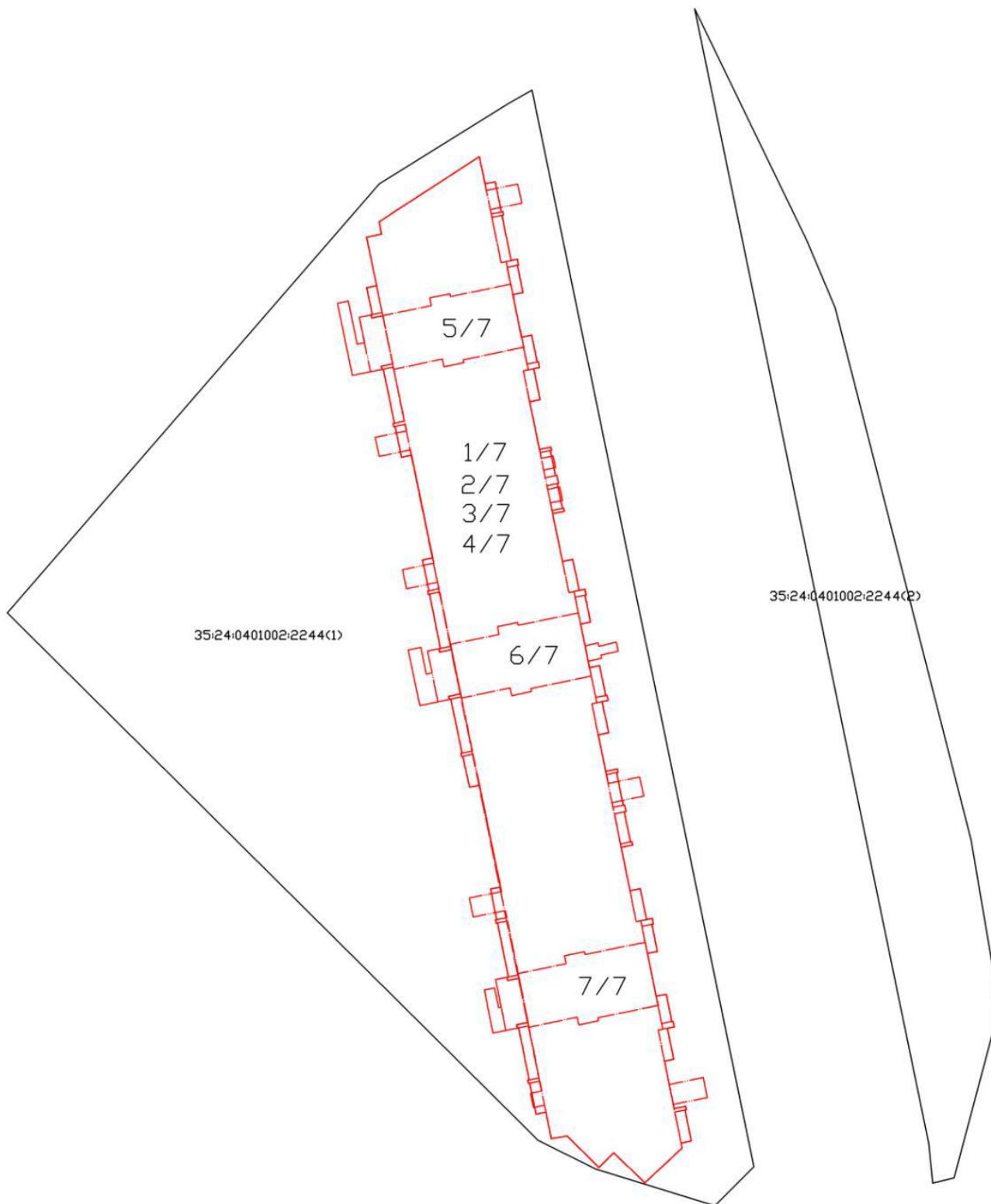
1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	35:24:0401002:2243
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	многоэтажные жилые дома
		Местоположение:	Вологодская область, г Вологда, ул Ленинградская
		Площадь:	2726 +/- 13.58
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.11.2019
		номер государственной регистрации:	35:24:0401002:2243-35/001/2019-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 12.09.2019 Дополнительное соглашение на внесение изменений в договор купли-продажи земельного участка от "12" сентября 2019 г., выдан 30.12.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:24:0401002:2243-35/065/2022-6
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:24:0401002:2243-35/065/2022-5
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	35:24:0401002:2243-35/065/2021-3

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833100200428129830306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	Многофункциональный центр организации предоставления государственных и муниципальных услуг в городе Вологда Филиал № 1, ул. Карла Маркса, д. 52 Круглова Л.В. (фамилия, имя, отчество упомянутого сотрудника) Дата и время 22 НОЯ 2022
-------------------------------	--	--

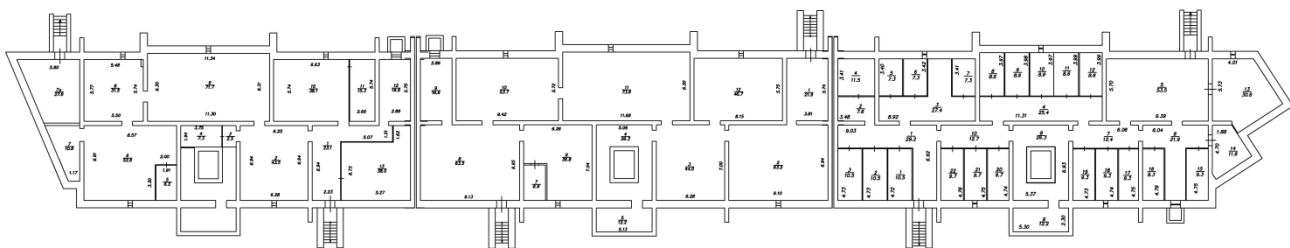
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН <u>здания</u> (вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителем падеже)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: <u>созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62</u>
2. Сведения о заказчике кадастровых работ <u>Общество с ограниченной ответственностью "Стройсектор", ИНН: 3525278548, ОГРН: 1123525006967</u>
3. Сведения о кадастровом инженерере
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> <u>Мелёхин Алексей Юрьевич</u>
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>07838276312</u>
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>24307</u>
Контактный телефон <u>(8172) 33-08-08</u>
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>г.Вологда, ул. Ленинградская, 14, amel2003@mail.ru</u>
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>Ассоциация СРО "Балтийское объединение кадастровых инженеров"</u>
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Гортехинвентаризация", г.Вологда, ул. Ленинградская, 14</u>
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>291 25.08.2017</u>
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>03.10.2019</u> г.

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	35:24:0401002:2381
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	35:24:0401002:2244
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	35:24:0401002
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	—
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	—
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	—
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", город Вологда, улица Ленинградская, дом № 62
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	Многоквартирный дом
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Многоквартирный жилой дом (1-2-3 секции) вблизи жилого дома №64 по ул. Ленинградской в г. Вологде
10	Количество этажей объекта недвижимости	11-12
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в	—

	эксплуатацию по завершении его строительства	2019
	Год завершения строительства объекта недвижимости	
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	15892.0
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
15	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
17	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	—



Подвал



Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ по плану	Наименование помещения	Тип площади	Площадь всех частей здания (короткая и помещений вспомогательного использования), кв. м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного использования (подвалы, балконы, веранды, террасы)	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вл. в общую площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечания
							Общая площадь жилого помещения	из нее						
								Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	подвал		1	Кладовая уборочного инвентаря		10,5	10,5							
			2	Кладовая уборочного инвентаря		10,5	10,5							
			3	Кладовая уборочного инвентаря		10,5	10,5							
			4	Кладовая уборочного инвентаря		11,5	11,5							
			5	Кладовая уборочного инвентаря		7,3	7,3							
			6	Кладовая уборочного инвентаря		7,3	7,3							
			7	Кладовая уборочного инвентаря		7,3	7,3							
			8	Кладовая уборочного инвентаря		8,6	8,6							
			9	Кладовая уборочного инвентаря		8,6	8,6							
			10	Кладовая уборочного инвентаря		8,6	8,6							
			11	Кладовая уборочного инвентаря		8,6	8,6							
			12	Кладовая уборочного инвентаря		8,6	8,6							
			13	Кладовая уборочного инвентаря		30,6	30,6							
			14	Кладовая уборочного инвентаря		11,6	11,6							
			15	Кладовая уборочного инвентаря		9,3	9,3							
			16	Кладовая уборочного инвентаря		9,3	9,3							
			17	Кладовая уборочного инвентаря		9,3	9,3							
			18	Кладовая уборочного инвентаря		9,3	9,3							
			19	Кладовая уборочного инвентаря		9,3	9,3							
			20	Кладовая уборочного инвентаря		9,7	9,7							
			21	Кладовая уборочного инвентаря		9,7	9,7							
			22	Кладовая уборочного инвентаря		9,7	9,7							
Итого по подвалу						225,7	225,7							
	10	264	5	Хоз.помещение		67,1	67,1							
			6	Уборочная		3,3	3,3							
	11	264	1	Второй уровень хоз.помещения		37,5	37,5							
Итого по помещению						107,9	107,9							
Итого по нежилым помещениям						333,6	333,6							

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_175sot_promnaznacheniya_3152392988

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 17,5 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке
Площадь: 17,5 сот.

Расположение
Вологодская область, Вологда



Описание
В продаже земельный участок в городе: вблизи оживленной Ленинградской улицы. Ориентир д.51. Площадь: 17,5 сот. Прямоугольной формы. На участке вынесены границы кадастровые инженером, есть подъездные пути, часть территории огорожена забором. Кад номер участка 35:24:0402001:102.

№ 3152392988 · 5 июня в 23:46 · 794 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

2 300 000 Р
131 420 Р за соту или предложите свою цену

8 911 045-29-69

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продавца? · Торгуем? · Когда можно посмотреть?

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продавца? · Торгуем? · Когда можно посмотреть?

Светлана Р.
Реентор
На Авито с сентября 2020
Документы проверены
Экспертный вклад · 32 к СО2

Подписаться на продавца

СЧЕТ ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА — 0 Р

Кредитный потенциал для бизнеса

Узнайте доступную сумму кредита без открытия счета и документов

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_promnaznacheniya_2934370109

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 7,8 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке
Площадь: 7,8 сот.

Расположение
Вологодская область, Вологда



Описание
Участок расположен по адресу: г. Вологда ул. Гагарина рядом с домом Гагарина 82А. Площадь: 777 кв. м. Кадастровый номер: 35:24:0401013:513. Категория земель - Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - Магазины. Участок располагается в Зоне застройки многоквартирными жилыми домами. Основные виды разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, объекты торговли, магазины, общественное питание, хранение автотранспорта. Так же на основании публичных слушаний могут быть допустимы условно разрешенные виды использования: ИЖС, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, автомобильные мойки, ремонт автомобилей. Собственник.

№ 2934370109 · 22 июня в 13:35 · 1628 просмотров (+9 сегодня)

Пожаловаться

2 000 000 Р
259 410 Р за соту или предложите свою цену

8 911 502-69-96

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продавца? · Торгуем? · Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с марта 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ВАЮБАЯСЯ В СЕБЯ С COLOR NATURAL!

ТИНЬКОФФ

С КАСКО в Тинькофф Страховании

Оформить

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_557sot_izhs_2870089154

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Поселений (ОКС)

Участок 55,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

15 000 000 Р
269 300 Р за сотку

8 981 500-62-25

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

АН Олимп | Квартиры в Ярославле, Вологде
Агентство
На Авито с августа 2011
Рейтинги проверены

8 981 500-62-25

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

АН Олимп | Квартиры в Ярославле, Вологде
Агентство
На Авито с августа 2011
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Галина Щёка

Об участке
Площадь: 55,7 сот.

Расположение
Вологодская область, Вологда, посёлок Основное
рп Основное

Сбросить карту

Описание
Id 27285. В продаже отличный участок 55,7 соток, находится за ТЦ "Алеаи" на ул. Конева рядом с церковью. Адрес Основное.
Вид разрешенного использования: объекты розничной торговли. Можно для строительства малоэтажных жилых застроек. ТЦ (выписка по разрешенному использованию прикреплена в фото). В 2023 году будет застройка ул. Основное многоэтажными домами.
Записываемся на просмотр. Все вопросы по телефону.

№ 2870089154 · 16 июня в 16:12 · 1246 просмотров (+2 сегодня) · Пожаловаться

Сообщения

<https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/60340991>

https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/60340991

УЧАСТОК, 20 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ УЛИЦА

Вологодская область, Вологда, Ленинградская улица

добавлено 26 мая в 10:32

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ Скрыть объявление Пожаловаться В ИЗБРАННОЕ

Артём

4 990 000 Р
Рассчитать ипотеку

Дарим до 8000Р за полисы ОСАГО и Ипотеки + смартфон!

Новые ищут + Голос лето на Пампад! Гарантированное право в ипотеку + смартфон. Строительные продукты. Бюджетные продукты.

Узнать больше

Пользователь

ПОКА ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 20 сот.

Назначение земли промышленного назначения

градостроительный план получен, возможно разрешенное использование под магазины и деловые центры

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

<https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/29881004>

УЧАСТОК, 28.6 сот. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ, УЛИЦА ТРАКТОРИСТОВ
Вологодская область, Вологда, микрорайон Ремсельмаш, улица Трактористов

добавлено 5 мая в 13:09

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОКАЗАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

2/4

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	28.6 сот.
Площадь участка	28.6 сот.
Назначение земли	промышленного назначения

ОПИСАНИЕ

Предлагаем земельный участок по улице Новгородской вблизи об-
ластной больницы. Кадастровый номер: 35:24:0501013.796.

Переуступка договора аренды с последующим правом выкупа.

- Без построек.
- Участок примыкает к улице Новгородской, прямой выезд.
- Вид разрешенного использования участка "Деловое управление"

Государственное управление, Представительская деятельность. С
тщательное машинное обслуживание. Магазины. Хранение авт
отреспорта. Предоставление коммунальных услуг, и другое.

Максимальная этажность - 5 этажей.
Согласована возможность подключения ко всем городским сетям.
Торг возможен.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

КАЛЬКУЛЯТОР ИПОТЕКИ

https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_65.7_m_3092188345

Продам складское помещени...

Продам складское помещение, 65.7 м² 200 000 Р

3 044 Р за м²

8 981 427-76-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг возможен?

Куда можно посмотреть?

Этажи Вологда
Компания
На Авито с октября 2014

Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Шакое Михаил Сергеевич

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 65.7 м²
Этаж: цокольный

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Свободного назначения, 215 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку





Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

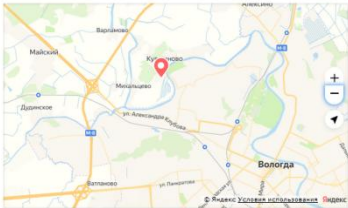
О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 215 м²
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2,8 м
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 15 кВт
Тип сделки: продажа

Расположение

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, пос. Кувшиново, Сосновая ул., 3А



Описание

Помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Первая линия. Отдельный вход. Все сети в помещении. Цокольный этаж, в части помещений есть окна. Блок изолированный, без соседей. Собственник.
Возможна аренда помещения по интересной Вам цене.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

890 000 Р

4 140 Р за м²

8 981 440-76-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АН "ПРАВО ВЫБОРА"
Компания
На Авито с февраля 2015
Завершено 353 объявления
Рейтинги проверены

34 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

Сообщения

№ 2676616516 · 19 июня в 15:22 · 1383 просмотра (+1 сегодня) Показать

Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Сергин Андрей Владимирович

Паспорт: серия 1901 № 360533, выдан 16.01.2002 г.
УВД Г. ВОЛОГДЫ
Код подразделения: 352-001

включен в реестр СРО «СФСО»:
30.12.2016, регистрационный № 379
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «06» марта 2023 г.

Президент
М.П.



М.А. Скотов

0236

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр. д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2292401499 страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гаванская д.12, стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045320/775001061,
р/с: 40701810401400000014 «Альфа-Банк» ОАО «Москва» БИК: 44525939, корсчет: 30101810200000000993), являющееся в
дальнейшем Страховщиком, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с
«Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июня 2021 года (далее по тексту –
«Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Вологда Дата выдачи полиса «14» декабря 2022 г.

Страхователь:	Сергин Андрей Владимирович Дата рождения: 23.03.1978г. Адрес по месту регистрации: Вологда, ул. Герцена д.№ 14, кв. №72 Паспорт: № 1901 360533, 16.01.2002г. УВД г. Вологда Член СРО оценщиков: СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» E-mail: ansergin@yandex.ru тел. 89115212222
Представитель страховщика:	Роговина Ольга Алексеевна Код: 25365221

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.12.2022г., не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 23.12.2023г.
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:	Деятельность 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 23.12.2022г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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, производимое 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 (презентации, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на переезд или доплату работ.
8. Страховая премия:	3600 (три тысячи шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 23.12.2022г. 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 неисправных 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 платежи 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, наличии у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной смерти между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится по внесудебному порядку. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судейской копией 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 Выгодоприобретателя (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 (презентаций, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявляемые к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившихся 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 страховое возмещение оценщика; - Правила страхования.

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

Страхователь

Сергин А.В.
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. Роговина О.А.
По Договору № 922/2292401499
20274081