

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-41677/24

находящихся в федеральной собственности объектов
недвижимого имущества:
земельного участка площадью 3 000 кв. м. (кадастровый номер
35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом
недвижимого имущества — зданием (подземный склад)
площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897),
по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а

дата оценки — 01 мая 2024 г.
дата составления отчета — 22 мая 2024 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
Федеральное агентство
по управлению
государственным
имуществом
(Росимущество)

Санкт-Петербург
2024

ЛАИР является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, т.е. практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране.

В настоящее время в ЛАИР работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), TEGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков).

Более 40 специалистов компании прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

В соответствии с данными рейтинговых агентств ООО «РАЭК-Аналитика» и «Эксперт РА», по итогам 2021 года ЛАИР входит в десятку крупнейших оценочных организаций России, а также занимает третье место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний.

Компания активно сотрудничает с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ФГУП «Госзагрансобственность», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», АО «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», АК «АЛРОСА» (ПАО), ОАО «РЖД», Государственная корпорация «Ростех», АО «РОСНАНО», Госкорпорация «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», Государственная компания «Автодор», Госкорпорация «Роскосмос» Группа компаний «Стройгазконсалтинг», АО «Росгео», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, АО «АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», ПАО РОСБАНК, АО «Альфа-Банк», АО «Райффайзенбанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 41 тысячи отчетов об оценке недвижимого и движимого имущества, бизнеса, имущественных комплексов и других активов на территории России и за рубежом, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Начальнику Управления
организации оценки федерального имущества
Смолякову В.В.

Уважаемый Вадим Валерьевич!

Согласно Государственному контракту от 01.04.2024г. № К24-15/03, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение рыночной стоимости находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества в составе следующих объектов (далее — Объект оценки):

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер объекта недвижимости | Адрес расположения объекта недвижимости | Площадь, кв.м. |
|-------|--|--|--|----------------|
| 1 | Земельный участок с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: | 35:24:0103002:643 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а | 3000,0 |
| | Здание (подземный склад) | 35:24:0103002:2897 | Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д. 2а | 264,6 |

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.05.2024г. составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

5 700 000 (Пять миллионов семьсот тысяч) рублей.

6 280 000 (Шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка приведена в таблице ниже.

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер объекта недвижимости | Адрес расположения объекта недвижимости | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, без учета НДС с учетом округления, руб. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. |
|-------|--|--|--|----------------|---|--|
| 1 | Земельный участок с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: | 35:24:0103002:643 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а | 3000,0 | 2 800 000 | 2 800 000 ¹ |
| | Здание (подземный склад) | 35:24:0103002:2897 | Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д. 2а | 264,6 | 2 900 000 | 3 480 000 |
| ИТОГО | | | | | 5 700 000 | 6 280 000 |

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Отчет составлен в форме электронного документа, подписан усиленной квалификационной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации Оценщика, который провел оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»

_____/Смирнов А. П./

¹ в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом обложения НДС

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Основные факты и выводы..... | 7 |
| 2. | Задание на оценку..... | 8 |
| 3. | Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике | 12 |
| 3.1. | Сведения о Заказчике оценки | 12 |
| 3.2. | Сведения об Оценщике | 12 |
| 3.3. | Сведения о независимости Оценщика | 12 |
| 3.4. | Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор..... | 13 |
| 3.5. | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 13 |
| 4. | Применяемые стандарты оценки и методические рекомендации | 14 |
| 5. | Допущения оценки в отношении Объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования Объекта оценки, ограничения оценки..... | 15 |
| 5.1. | Специальные допущения..... | 15 |
| 5.2. | Иные существенные допущения | 15 |
| 5.3. | Ограничения оценки | 16 |
| 5.4. | Ограничения на использование, распространение и публикацию | 16 |
| 6. | Последовательность определения стоимости Объекта оценки | 18 |
| 7. | Описание Объекта оценки..... | 19 |
| 7.1. | Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 19 |
| 7.2. | Описание местоположения Объекта оценки | 20 |
| 7.3. | Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах..... | 24 |
| 7.4. | Количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 25 |
| 7.5. | Позиционирование Объекта оценки..... | 26 |
| 7.6. | Фотографии Объекта оценки | 27 |
| 8. | Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость | 28 |
| 8.1. | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта..... | 28 |
| 8.2. | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект..... | 33 |
| 8.3. | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки | 34 |
| 8.4. | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 38 |
| 8.5. | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки..... | 44 |
| 9. | Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки | 45 |

| | |
|---|-----|
| 9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного | 46 |
| 9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой..... | 48 |
| 10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке..... | 51 |
| 11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке..... | 52 |
| 11.1. Заключение о результате оценки, полученном с применением затратного подхода | 77 |
| 12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке..... | 78 |
| 12.1. Определение рыночной стоимости прав на земельный участок..... | 53 |
| 12.2. Определение единиц сравнения, характерных для рынка Объекта оценки | 53 |
| 12.3. Обоснование выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов | 54 |
| 12.4. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ... | 58 |
| 12.5. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и Объекта оценки..... | 59 |
| 12.6. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между Объектом оценки и аналогами Корректировки по первой группе элементов сравнения..... | 60 |
| 13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке | 80 |
| 14. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки | 81 |
| 15. Сертификат стоимости | 82 |
| 16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения..... | 83 |
| 16.1. Нормативные документы | 83 |
| 16.2. Методические материалы..... | 83 |
| 16.3. Источники рыночной и общей информации | 83 |
| 17. Термины и определения | 84 |
| Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 86 |
| Приложение 2. Источники рыночной и общей информации..... | 111 |
| Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности | 132 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

| I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | | |
|--|--|-----------------------|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | оценка проводится по Государственному контракту от 01.04.2024г. № К24-15/03, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР» | |
| II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | | |
| Объект оценки | земельный участок площадью 3 000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а | |
| Цель оценки | определение стоимости объекта оценки во исполнение Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», приказа Министерства финансов Российской Федерации от 15.12.2022г. №553 «Об утверждении перечня федерального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на плановый период, на 2024-2026 годы» | |
| Оцениваемые права | право собственности РФ | |
| Вид стоимости, предпосылки стоимости | рыночная стоимость | |
| II. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | | |
| Подход | Результаты оценки (рыночная стоимость), полученные с применением подходов, без учета НДС, руб. | Весы при согласовании |
| Затратный | 5 681 043 | 1,0 |
| Сравнительный | обоснован отказ | |
| Доходный | обоснован отказ | |
| IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | | |
| Рыночная стоимость Объекта оценки | без учета НДС, округленно, руб. | 5 700 000 |
| | с учетом НДС (20%), руб. | 6 280 000 |
| V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ | | |
| <p>Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку</p> | | |

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества: Земельный участок площадью 3 000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а

2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер объекта недвижимости | Адрес расположения объекта недвижимости | Площадь, кв.м. |
|-------|--|--|--|----------------|
| 1 | Земельный участок с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: | 35:24:0103002:643 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а | 3000,0 |
| | Здание (подземный склад) | 35:24:0103002:2897 | Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д. 2а | 264,6 |

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-52799632 от 21.02.2024г.
- Выписка №58/1 Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 07.03.2024г
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-52800367 от 21.02.2024г.
- Выписка №58/2 Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 07.03.2024г
- Технический паспорт на здание (подземный склад), составленный по состоянию на 07.02.2005г.
- Ответ Департамента градостроительства Администрации города Вологды №12-0-16/3573/12874 от 13.10.2023г..
- Акт о проведении осмотра объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации от 07.03.2024г.
- Ответ Департамента дорожного хозяйства и транспорта Вологодской области № 13-3365/23 от 11.10.2023г.
- Ответ ФКУ УПРДОР №Холмогоры» №6539 от 17.10.2023г.
- Справка Комитета по охране объектов культурного наследия Вологодской области № 53-1083/23 от 03.03.2023г.

- Заключение Главного управления МЧС России по Вологодской области.№ ИВ-128-5611 от 15.03.2023г.

2.4. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Зарегистрированные права:

- на здание — право собственности Российская Федерация;
- на земельный участок — право собственности Российская Федерация;

Ограничения (обременения) зарегистрированных прав:

- на здание — не зарегистрировано;
- на земельный участок — не зарегистрировано.

Оцениваемые права:

- на здание — право собственности;
- на земельный участок право собственности.

Ограничения (обременения) оцениваемых прав — отсутствуют.

2.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки во исполнение Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», приказа Министерства финансов Российской Федерации от 15.12.2022г. №553 «Об утверждении перечня федерального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на плановый период, на 2024-2026 годы»

2.6. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

2.7. ДАТА ОЦЕНКИ

Дата оценки — 01.05.2024.

2.8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

2.9. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- ❑ Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
- ❑ Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
- ❑ Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки 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 и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.
- ❑ Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
- ❑ Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

2.10. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится без проведения осмотра Объекта оценки. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком.

2.11. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

- ❑ Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
- ❑ Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
- ❑ Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.
- ❑ Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

2.12. ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

В форме электронного документа, подписанного усиленной квалификационной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации Оценщика, который провел оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

2.13. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговую стоимость представить в виде числа в рублях за Объект оценки без учета НДС с учетом округления и с учетом НДС (20%), Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки приводить не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (сокращенное наименование — Росимущество) (далее — Заказчик).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения: 109012, город Москва, Никольский пер., д.9

ОГРН: 1087746829994 от 10 июля 2008 г.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

| | |
|---|--|
| Фамилия, имя, отчество | Карлова Екатерина Сергеевна |
| Номер контактного телефона | (812) 615-85-54 |
| Место нахождения Оценщика | 197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15 |
| Адрес электронной почты Оценщика | mail@lairspb.ru |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Оценщик является членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (рег. № в реестре 3962 от 06.03.2019), адрес саморегулируемой организации: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). |
| Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности | по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 032889-1 от 18.02.2022. Срок действия до 18.02.2025. |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика | Страховой полис ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС» СПб18/23/ГО-ОЦ№2671405 от 07.12.2023, страховая сумма 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, период страхования с 01.01.2024 по 30.06.2025 |

Прочие внешние организации, а также квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Карлова Е. С. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Более того, нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик 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 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.

3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А. пом. 50-Н, ком. 15.

ОГРН: 1027807581141.

Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС» на сумму 3 000 000 100,00 (Три миллиарда сто) рублей, что подтверждается Страховым полисом СПб29/23/ГО-ОЦ№2604196 от 06.06.2023, период страхования с 01.07.2023 по 31.12.2024.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- ❑ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- ❑ «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- ❑ «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
- ❑ «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- ❑ «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- ❑ «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- ❑ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные, а также зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату оценки не действуют.

5. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И (ИЛИ) УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно материалам п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Согласно п. 5 ФСО III, допущения подразделяются на две категории:

- ❑ допущения, не противоречащие фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- ❑ допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

5.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

5.2. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.

3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики 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 и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.
4. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
5. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
6. Согласно данным Технического паспорта по состоянию на 07.02.2005г., находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества обеспечены электроснабжением (скрытая проводка). По информации, полученной от Заказчика, а также данным Акта о проведении осмотра объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации от 07.03.2024г. на дату оценки по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а отсутствуют подключенные инженерные коммуникации.

5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится без проведения осмотра Объекта оценки. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком.

5.4. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.
4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Представленные в данном разделе допущения и ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 1 ФСО III, процесс оценки включает в себя следующие действия:

- ❑ согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ❑ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ❑ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и также осуществление необходимых расчетов;
- ❑ согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- ❑ составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества: Земельный участок площадью 3 000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку (Приложение 1 к Государственному контракту от 01.04.2024 № К24-15/03).
2. Заявка на проведение оценки к Государственному контракту от 01.04.2024 № К24-15/03.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-52799632 от 21.02.2024г.
4. Выписка №58/1 Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 07.03.2024г
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-52800367 от 21.02.2024г.
6. Выписка №58/2 Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 07.03.2024г
7. Технический паспорт на здание (подземный склад), составленный по состоянию на 07.02.2005г.
8. Ответ Департамента градостроительства Администрации города Вологды №12-0-16/3573/12874 от 13.10.2023г..
9. Акт о проведении осмотра объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации от 07.03.2024г.
10. Ответ Департамента дорожного хозяйства и транспорта Вологодской области № 13-3365/23 от 11.10.2023г.
11. Ответ ФКУ УПРДОР №Холмогоры» №6539 от 17.10.2023г.
12. Справка Комитета по охране объектов культурного наследия Вологодской области № 53-1083/23 от 03.03.2023г.
13. Заключение Главного управления МЧС России по Вологодской области.№ ИВ-128-5611 от 15.03.2023г.

Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Информация подтверждена путем предоставления Письма-представления. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки²

| Характеристика | Описание |
|---|--|
| Название региона | Вологодская область |
| Расположение | <p>субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе Европейской части России. Граничит: на севере — с Архангельской, на востоке — с Кировской, на юге — с Костромской и Ярославской, на юго-западе — с Тверской и Новгородской, на западе — с Ленинградской областью, на северо-западе — с Республикой Карелия</p>  |
| Площадь, кв.км | 144 527 (0,85% территории России) |
| Численность населения по состоянию на 2024 г., чел. | 1 121 343 |
| Динамика численности населения | отрицательная |
| Плотность населения, чел./кв.км | 7,76 |
| Удельный вес городского населения | 73,57% |
| Инвестиционный рейтинг региона (www.gaexpert.ru) | В-3 (умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности) |
| Административно-территориальное деление | 224 муниципальных образования: 26 муниципальных районов, 2 городских округа (Вологда и Череповец), 22 городских поселения, 174 сельских поселения |
| Административный центр | г. Вологда |
| Расстояние от Вологды до Москвы, км | 463 |
| Ведущие отрасли экономики | промышленность, энергетика, сельское хозяйство |
| - промышленность | доминирующие отрасли промышленности: черная металлургия (ПАО «Северсталь» предприятия дивизиона «Северсталь Российская сталь» (в т.ч. Череповецкий металлургический комбинат)), химическая промышленность (АО «Апатит» входит в группу ПАО «ФосАгро»), машиностроение (ЗАО «Вологодский подшипниковый завод»), металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная (Сокольский ЦБК и АО «Сокольский ДОК» в составе холдинга Segezha Group). Легкая промышленность представлена предприятиями по первичной обработке льна, двумя крупными льнокомбинатами, кружевным, швейным, трикотажными производствами |
| - энергетика | на территории Кадуйского района располагается крупнейшая электростанция Вологодской области Череповецкая ГРЭС с установленной мощностью 1 050 МВт. Она обеспечивает электрической энергией Вологодско-Череповецкий узел |
| - сельское хозяйство | ведущая отрасль сельского хозяйства — молочное животноводство, на которое приходится 70% всей продукции сельского хозяйства. Производственно-промышленный потенциал агропромышленного комплекса позволяет обеспечить потребность населения в мясе, молоке, яйце, картофеле |
| Транспорт | транспортный комплекс области включает в себя автобусные маршруты общей протяженностью 25,6 тыс. км; железнодорожные пути общего пользования эксплуатационной длиной 769 км; внутренние водные судоходные пути протяженностью 1577 км; 502 км внутренних авиалиний гражданской авиации. Основные направления транспортной деятельности: перевозка грузов и перевозка пассажиров. Ведущее место по оказанию услуг населению занимает автомобильный пассажирский и городской электрический транспорт, которым перевозится 97,5% пассажиров от общего объема перевозок, осуществляемых |

² <https://vologda-oblast.ru>, https://ru.wikipedia.org/wiki/Вологодская_область

| Характеристика | Описание |
|----------------|--|
| | всеми видами транспорта. По перевозке грузов - ведущее место у железнодорожного транспорта |
| Туризм | особый интерес для туристов в Вологодской области представляют города и населенные пункты области: Белозерск, Великий Устюг, Вологда, Устюжна, Тотьма и другие, имеющие статус исторических и являющиеся музеями под открытым небом. Ведущие музеи: Вологодский государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник, Кирилло-Белозерский, Велико-Устюгский; Тотемское и Череповецкое музейные объединения. Под Вологдой расположен Архитектурно-этнографический музей Вологодской области. Вологодчина знаменита обилием сохранившихся памятников деревянного зодчества. В области хорошо налажен охотничье-рыболовный туризм, неплохая база для развития сельского туризма |

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки ³

| Характеристика | Описание |
|---|---|
| Название города | Вологда |
| Административный статус | административный центр Вологодской области и Вологодского района (в который не входит), образует муниципальное образование Городской округ «Город Вологда» |
| Расположение | расположен на севере европейской части России в юго-западном углу Сухонской впадины. К юго-западу от города расположена Вологодская возвышенность. Расстояние от г. Вологда до г. Москва составляет 450 км |
| |  |
| Площадь, кв.км | 116 |
| Численность населения, по состоянию на 2024 г, чел. | 311 859 |
| Динамика численности населения | отрицательная |
| Плотность населения, чел./кв.км | 2 698 |
| Экономика | основными отраслями промышленности г. Вологда являются — машиностроительная, приборостроительная, металлургическая, лесная. Самыми значительными предприятиями являются: ЗАО «Вологодский подшипниковый завод», АО «Вологодский оптико-механический завод», АО «Вологодский вагоноремонтный завод», АО «Бываловский машиностроительный завод» |
| Социальная сфера | на территории города функционируют учреждения здравоохранения, дошкольные образовательные организации, муниципальные образовательные организации, учреждения спорта, организации различной ведомственной принадлежности, предоставляющие услуги в сфере искусства и культуры |
| Культура | Вологда — один из культурных центров Русского Севера. Примечательными проявлениями своеобразной вологодской культуры являются гражданское деревянное зодчество, вологодское кружево, каменная церковная архитектура, иконопись и книжная графика. В Вологде более 10 музеев и галерей, пять профессиональных театров: Драматический театр, Театр юного зрителя, театр кукол «Теремок», Камерный драматический театр и Детский музыкальный театр, Вологодская областная филармония |
| Транспорт | Вологда — один из крупнейших транспортных узлов Северо-Западного федерального округа. Через город проходят федеральные транспортные коридоры: автомобильный и железнодорожный «Юг-Север» (Москва - Ярославль - Архангельск) и железнодорожный «Транссиб» (Владивосток - Челябинск - Киров - Вологда - Санкт-Петербург). Автомобильными дорогами Вологда связана с Москвой, Ярославлем, Архангельском (трасса М8), с Череповцом и Санкт-Петербургом (трасса А114), с Вытегором, Петрозаводском и Мурманском (трасса Р5), а также со всеми районными центрами Вологодской области. В городе расположен аэропорт, проходит судоходная река Вологда. Городской общественный транспорт представлен автобусами, троллейбусами и маршрутными такси |

³ vologda-oblast.ru,
<https://ru.wikipedia.org/wiki/Вологда>

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

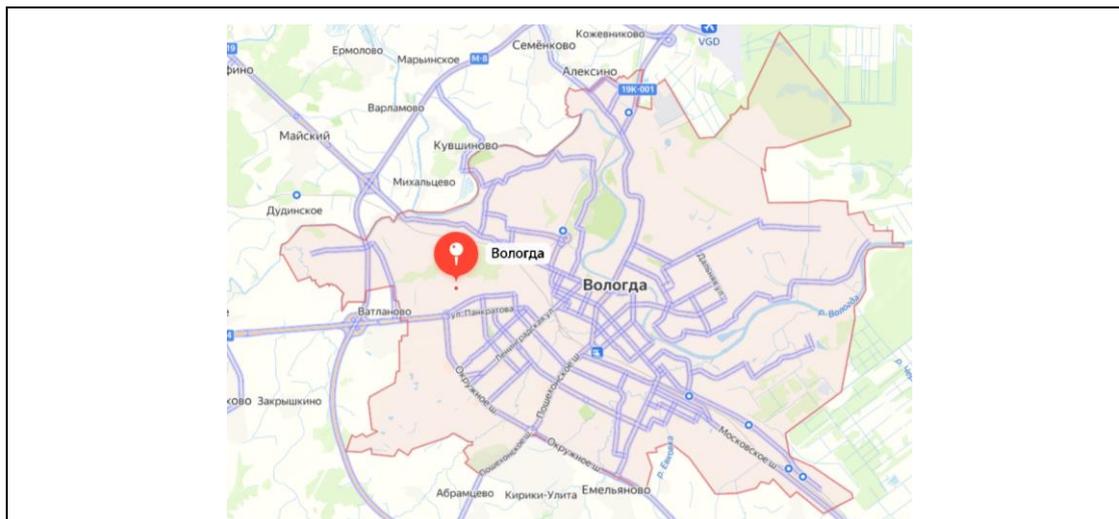


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки на карте города (отмечено красной меткой)

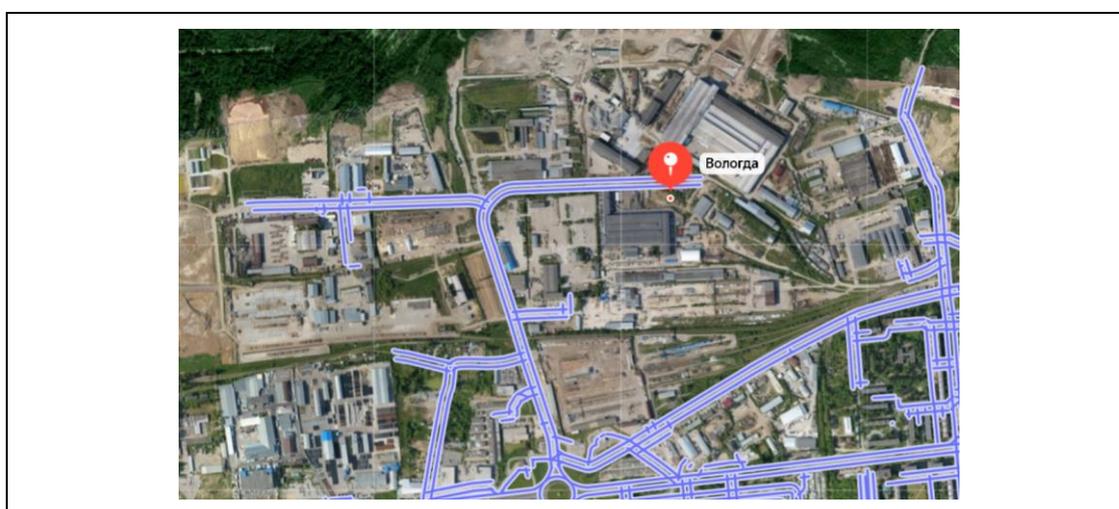


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки в квартале (отмечено красной меткой)

Таблица 5. Описание локального местоположения Объекта оценки

| Характеристика | Описание |
|-------------------------------------|--|
| Описание местоположения | объект оценки расположен в производственной зоне города. |
| Общая характеристика территории | в производственной зоне промышленных территории |
| Ближайшее окружение | Ближайшее окружение земельного участка: производственные и хозяйственные корпуса, деревообрабатывающие предприятия, склады, гаражи, административные здания производственных компаний. |
| Транспортная доступность | удовлетворительная |
| Расположение относительно автодорог | внутриквартальное (грунтовая дорога, с возможностью выезда на асфальтированную дорогу - Окружное шоссе |
| Инженерная инфраструктура | отсутствуют |

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Генерального плана муниципального образования «Город Вологда». Решение Вологодской городской Думы от 22 декабря 2022 года № 821, объект оценки расположен в производственной зоне⁴.

⁴ [https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782\(0xl4owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf\)](https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782(0xl4owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf))

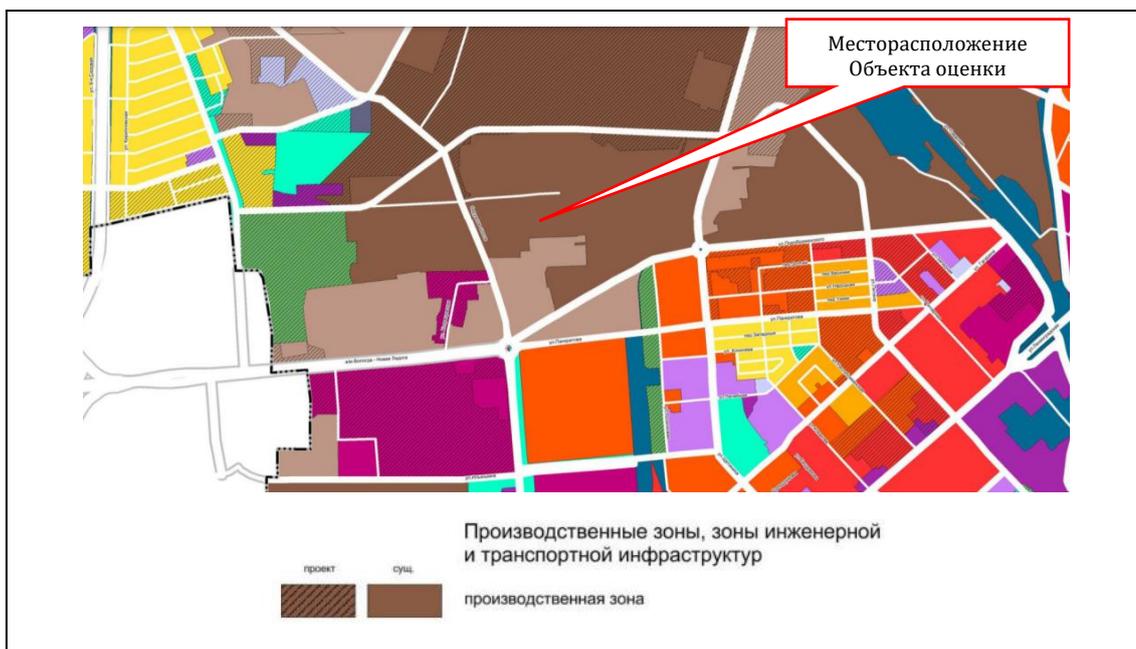


Рис. № 3. Расположение Объекта оценки на карте функциональных зон в соответствии с Генеральным планом

Согласно «Правил землепользования и застройки городского округа города Вологды», утвержденных решением Вологодской городской Думы от 26 июня 2009 года № 72, в редакции решения Вологодской городской Думы от 27 января 2022 года № 605, Объект оценки расположен в зоне застройки промышленными объектами не выше IV класса опасности⁵



Рис. № 4. Расположение Объекта оценки на карте градостроительного зонирования в соответствии ПЗ3

ПЗ. Зона застройки промышленными объектами не выше IV класса опасности

Зона ПЗ установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства производственного назначения, а также объектов вспомогательной и обслуживающей инфраструктур. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в зоне возможно только при условии размещения производственных объектов не выше IV класса опасности, имеющих

⁵ https://www.duma-ologda.ru/law_making/solution.php?ELEMENT_ID=29413 (<https://www.duma-ologda.ru/upload/iblock/7ac/degq6ksdhrllttvspa8lsysvgrg42295d.pdf>)

санитарно-защитную зону не более 100 м, и соблюдения нормативных санитарных требований.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ПЗ

Основные виды разрешенного использования: Хранение автотранспорта, Размещение гаражей для собственных нужд, Питомники, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Приюты для животных, Деловое управление, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Производственная деятельность, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность, Пищевая промышленность, Нефтехимическая промышленность, Строительная промышленность, Энергетика, Связь, Склад, Складские площадки, Целлюлозно-бумажная промышленность, Научно-производственная деятельность, Обслуживание перевозок пассажиров, Стоянки транспорта общего пользования, Трубопроводный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Заготовка древесины, Земельные участки (территории) общего пользования, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования: Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, Обеспечение сельскохозяйственного производства, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Среднее и высшее профессиональное образование, Среднее и высшее профессиональное образование (организации дополнительного профессионального образования: повышение квалификации, заочное обучение), Магазины, Общественное питание.

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

Таблица 6. Объектом оценки являются находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества: Земельный участок площадью 3 000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а

Таблица 7. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с земельным участком, а также оцениваемых правах

| Характеристика | Описание |
|---|--|
| Наименование объекта | земельный участок |
| Адрес земельного участка | местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а |
| Кадастровый номер земельного участка | 35:24:0103002:643 |
| Зарегистрированное право | право собственности Российская Федерация |
| Обременения (ограничения) зарегистрированных прав | не зарегистрировано |
| Собственник | Российская Федерация |
| Правообладатель | Российская Федерация |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-52799632 от 21.02.2024г. |
| Оцениваемое право | право собственности |

| Характеристика | Описание |
|--|-------------|
| Обременения (ограничения) оцениваемых прав | отсутствуют |

Таблица 8. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах

| Характеристика | Описание |
|---|--|
| Наименование объекта | здание (подземный склад) |
| Кадастровый номер объекта | 35:24:0103002:2897 |
| Зарегистрированное право | право собственности Российская Федерация |
| Обременения (ограничения) зарегистрированного права | не зарегистрировано |
| Правообладатель | Российская Федерация |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-52800367 от 21.02.2024г. |
| Оцениваемое право | право собственности |
| Обременения (ограничения) оцениваемых прав | отсутствуют |

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9. Описание земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию

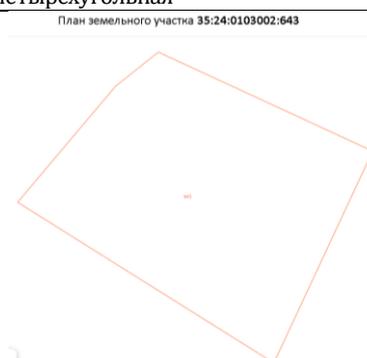
| Наименование характеристики | Описание |
|---|--|
| Категория земель | земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада |
| Площадь земельного участка, кв.м | 3 000 |
| Кадастровая стоимость земельного участка (согласно данным сайта http://pkk.rosreestr.ru), руб. | 776 457,04 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м | 258,82 |
| Форма земельного участка | Неправильная четырехугольная  |
| Рельеф земельного участка | ровный |
| Инженерная оснащенность земельного участка | коммуникации отсутствуют |

Таблица 10. Основные характеристики оцениваемого здания

| Характеристика | Описание |
|---------------------------------|--|
| Наименование объекта | подземный склад |
| Адрес | Вологодская обл, г Вологда, ул. Окружное шоссе, 2а |
| Назначение здания | нежилое |
| Текущее использование | подземный склад |
| Год постройки | 2002 |
| Год реконструкций | н/д |
| Этажность | 1 |
| Общая площадь здания, кв.м | 264,6 |
| Площадь застройки зданием, кв.м | 377,5 |

| Характеристика | Описание |
|--|--|
| Строительный объем здания, куб.м | 1238 |
| Группа капитальности | 2 |
| Высота здания, м | 3,50 |
| Высота помещений, м | 3,20 |
| Общее техническое состояние объекта на дату оценки | удовлетворительное несовременное эксплуатируемое |
| Физический износ (по данным Технического паспорта на здание по состоянию на 07.02.2005г) | 25% |

Таблица 11. Описание конструктивных элементов оцениваемого здания

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов | |
|---|-----------------------------------|-------------|
| Фундамент | монолитный ленточный | |
| Наружные стены и их отделка | монолитные, бетонные | |
| Перегородки | монолитные, бетонные | |
| Перекрытия | железобетонные блоки | |
| Кровля | - | |
| Полы | бетонные | |
| Проемы оконные | - | |
| Проемы дверные | металлические | |
| Внутренняя отделка | побелка | |
| Электро- и сантехнические устройства ⁶ | отопление | отсутствует |
| | канализация | отсутствует |
| | водопровод | отсутствует |
| | горячее водоснабжение | отсутствует |
| | электроосвещение | отсутствует |
| | пожарная сигнализация | отсутствует |

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Выписке №58/1 Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 07.03.2024г балансовая стоимость оцениваемого земельного участка:

- Первоначальная – 675 276,03 руб.
- Остаточная – нет.

Согласно Выписке №58/2 Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 07.03.2024г балансовая стоимость оцениваемого здания (подземный склад) - нет.

Сведения о балансовой стоимости являются справочными и не влияют на результат оценки. Таким образом, оценщик считает возможным приведение данных сведений в настоящем Отчете.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

⁶ по информации, полученной от Заказчика

- ❑ объект оценки — находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества: Земельный участок площадью 3000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а;
- ❑ проектное назначение здания — нежилое;
- ❑ текущее использование — подземный склад;
- ❑ общее техническое состояние здания — удовлетворительное несовременное эксплуатируемое;
- ❑ здание неотапливаемое, коммуникации отсутствуют;
- ❑ материал стен здания — монолитные, бетонные;
- ❑ объект оценки расположен в производственной зоне города.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве объекта производственно-складского назначения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| | |
|--|---|
|  |  |
| <p>ФОТО № 1. Внешний вид здания(подземный склад).</p> | <p>ФОТО № 2. Внешний вид здания(подземный склад)</p> |
|  | |
| <p>ФОТО № 3. Вход в подземный клад</p> | |

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА

Таблица 12. Основные показатели социально-экономического развития РФ

| Наименование показателя | 2023 г. | В % к 2022 г. | | Справочно 2022 г. в % к 2021 г. | | | |
|---|-------------------------|---------------------|-----------------|---|--------------------------------|-----------------|--|
| ВВП, млрд рублей | 172 148,3 ¹⁾ | 103,6 ¹⁾ | | 98,8 | | | |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 34 036,3 ²⁾ | 109,8 ²⁾ | | 106,7 | | | |
| 1) Вторая оценка. | | | | | | | |
| 2) Оперативные данные. | | | | | | | |
| Наименование показателя | Март 2024 г. | В % к | | I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г. | Справочно | | |
| | | марту 2023 г. | Февралю 2024 г. | | март 2023 г. в % к | | I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г. |
| | | | | | марту 2022 г. | февралю 2023 г. | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | x | 105,0 | 110,9 | 106,7 | 100,0 | 115,9 | 98,2 |
| Индекс промышленного производства | x | 104,0 | 108,5 | 105,6 | 100,7 | 113,4 | 98,6 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 450,5 | 102,5 | 154,2 | 101,2 | 102,0 | 151,2 | 101,6 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений | 8,7 | 101,0 | 102,8 | 101,5 | 96,5 | 104,4 | 98,8 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 481,5 | 99,7 | 104,6 | 100,8 | 96,5 | 109,4 | 98,2 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 220,5 | 93,2 | 109,6 | 92,8 | 100,9 | 111,4 | 102,6 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 447,2 | 111,1 | 108,7 | 110,5 | 96,4 | 109,3 | 94,5 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 370,4 | 104,0 | 101,1 | 105,8 | 104,5 | 104,2 | 102,8 |
| Индекс потребительских цен | x | 107,7 | 100,4 | 107,6 | 103,5 | 100,4 | 108,6 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | x | 119,1 | 102,4 | 119,3 | 89,3 | 102,6 | 92,3 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 2,0 | 77,6 | 96,0 | 78,8 | 84,0 | 99,0 | 83,7 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,4 | 72,6 | 96,7 | 73,5 | 81,3 | 98,0 | 79,8 |
| Наименование показателя | Февраль 2024 г. | В % к | | Январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г. | Справочно январь 2023 г. в % к | | |
| | | февралю 2023 г. | январю 2024 г. | | февраль 2023 г. в % к | | Январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г. |
| | | | | | февралю 2022 г. | январю 2023 г. | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, руб. | 78 432,0 | 119,3 | 103,9 | 118,3 | 113,2 | 101,9 | 113,3 |
| реальная | x | 110,8 | 103,2 | 110,0 | 102,0 | 101,4 | 101,7 |

ВЫВОДЫ⁷

В целом по России в январе — марте 2024г. можно выявить следующие основные тенденции:

- ❑ Росстат подтвердил оценку роста ВВП на уровне 3,6% в 2023 г.;
- ❑ индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года;
- ❑ в марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале. В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г;
- ❑ оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г;
- ❑ платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года;
- ❑ выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале. По итогам I квартала 2024 г. объем продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г;
- ❑ инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года;
- ❑ рост заработной платы в феврале 2024 г. в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г;
- ❑ по данным Росстата, в марте 2024 года уровень безработицы в России достиг рекордно низкого уровня — 2,7% или 2 млн человек.

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА

Таблица 13. Основные показатели социально-экономического развития

| Наименование показателя | Март 2024 г. | Март 2024г. в % к | | I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г. |
|---|--------------------------|----------------------|---------------------|--|
| | | марту 2023г. | февралю 2024г. | |
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | x | 107,4 | 106,1 | 107,0 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей | 15 588,4 ⁴⁾ | 81,1 | 138,1 | 103,2 |
| Ввод в действие жилых домов ¹⁶⁾ , тыс. кв.м общей площади | 220,6 ⁴⁾ | x | x | 108,8 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | x | 105,4 ¹³⁾ | 102,5 ³⁾ | 101,3 ⁹⁾ |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 69 618,7 ⁴⁾ | 106,1 | 106,1 | 107,0 |
| Объем платных услуг населению, млн руб. | x | 99,4 | 103,0 ⁶⁾ | 101,1 |
| Грузооборот автомобильного транспорта | 110,7 ³⁾ | 108,6 ⁹⁾ | x | 79,3 |
| Объем инвестиций в основной капитал ⁵⁾ , млн рублей | 168 814,9 ²⁰⁾ | 73,4 ¹³⁾ | 77,6 ³⁾ | 86,7 ⁹⁾ |
| Индексы потребительских цен на | x | 100,8 ⁷⁾ | 101,3 ⁸⁾ | 101,5 ¹⁰⁾ |

⁷ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <http://www.cbr.ru>, <http://www.eeg.ru/pages/186>, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

| Наименование показателя | Март 2024 г. | Март 2024 г. в % к | | I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г. |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|--|
| | | марту 2023 г. | февралю 2024 г. | |
| товары и услуги | | | | |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (февраль 2024 г.), рублей | 60 048,0 | 87,1 ¹⁷⁾ | 127,7 ¹⁵⁾ | 101,5 ⁶⁾ |
| Среднедушевые денежные доходы населения (IV квартал 2023 г. ¹⁸⁾), рублей | 44 347,0 | 109,8 ¹⁹⁾ | 110,6 ²⁾ | 110,5 ¹⁴⁾ |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁸⁾ | x | 103,9 ²⁾ | 101,9 ¹⁴⁾ | 102,4 ⁹⁾ |
| Уровень безработицы, в % к численности экономически активного населения | 3,0 ¹¹⁾ | 3,1 ¹²⁾ | x | x |

) Агрегированный индекс производства 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».

2) III квартал 2023 г. в % к III кварталу 2022 г.

3) Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.

4) I квартал 2024 г.

5) В состав инвестиций в основной капитал включаются денежные средства граждан и юридических лиц, привлеченные организациями-застройщиками для долевого строительства.

6) Февраль 2024 в % к февралю 2023 г.

7) Январь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.

8) Февраль 2024 г. в % к декабрю 2023 г.

9) Январь-декабрь 2023 г. в % к январю-декабрю 2022 г.

10) Март 2024 г. в % к декабрю 2023 г.

11) За январь - март 2024 г. (в среднем за период).

12) 2023 г.

13) I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.

14) IV квартал 2023 г. в % к IV кварталу 2022 г.

15) Январь 2024 г. к январю 2023 г.

16) Начиная с января-августа 2019 г., в целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. С января-августа 2020 г. относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

17) Февраль 2024 г. в % к январю 2024 г.

18) В соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный план статистических работ распоряжением Правительства РФ от 20 марта 2019 г. № 469-р, установлена квартальная периодичность публикации показателей денежных доходов и расходов населения.

19) II квартал 2023 г. в % к II кварталу 2022 г.

20) Январь-декабрь 2023 г.

ВЫВОДЫ⁸

В целом по Вологодской области в январе-марте 2024 г. можно выявить следующие основные тенденции:

- ❑ индекс промышленного производства повысился на 7,0% по сравнению с I кварталом 2023 г.;
- ❑ объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 3,2% выше уровня I квартала 2023 г.;
- ❑ выросли объем платных услуг населению (на 1,1%) и оборот розничной торговли (на 7,0%);
- ❑ показатели грузооборота автомобильного транспорта снизились на 20,7% в I квартале 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- ❑ индекс производства продукции сельского хозяйства в январе-декабре 2023 г. повысился (на 1,3%) по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- ❑ снизился уровень безработицы за период с января по март 2024 г. по сравнению с уровнем 2023 г. на 0,1%;
- ❑ показателен рост номинальной заработной платы;

⁸ <https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259>

- выросли реальные располагаемые доходы населения на 2,4% в январе-декабре 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Описанные выше особенности социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

ВЫВОДЫ О ВЛИЯНИИ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА⁹

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости — всегда локальный и прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

Весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения

⁹ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20мапт.pdf>
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>, 2. <https://cbr.ru/key-indicators/>,
http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, 4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>

деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

За период январь — декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- ❑ новых квартир — на 14,4%,
- ❑ квартир вторичного рынка — на 13,4%,
- ❑ индивидуальных домов — на 14,3%, — земельных участков для жилищного строительства — на 9,2%,
- ❑ торговых помещений и зданий — на 8,1%,
- ❑ административных помещений и зданий — на 7,1%,
- ❑ складских помещений и зданий — на 11,3%,
- ❑ производственных помещений и зданий — на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока еще низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары

(объекты недвижимости) на фоне все еще низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса

ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

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

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

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является — находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества: Земельный участок площадью 3000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а.

Учитывая местоположение, проектное назначение, конструктивно-планировочные решения, объект недвижимого имущества — Здание (Подземный склад) - можно отнести к сегменту производственно складской недвижимости, а земельный участок – к сегменту земельных участков под индустриальную застройку.

С учетом выводов раздела 7 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок продажи складской недвижимости и рынок продажи земельных участков под индустриальную застройку расположенных в г. Вологде.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации:

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, www.olan.ru, www.cian.ru, <https://vologda.olan.ru/>, и др.;
- иные источники данных;
- собственники и представители собственников.

Согласно данным исследования по фактору срока ликвидности объектов коммерческой недвижимости, представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁰, можно сделать вывод, что диапазон срока экспозиции для земельных участков земель населенных пунктов для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры варьируется от 7 до 22 месяцев, при среднем значении по РФ – 13 месяцев. В рамках данного Отчета анализ предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку (под строительство и эксплуатацию складских объектов, либо с возможностью строительства складских объектов), произведен за период 13 месяцев до даты оценки (01.05.2024 г.)

Рассматриваемый в рамках Отчета объект недвижимости (Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а является узкоспециализированным. Как правило, на открытом рынке трудно найти идентичные по характеристикам объекты. Каждый из них строится по требованиям определенного проекта и привязывается к определенным условиям на местности.

Специализированные объекты — объекты, которые в силу своей специфики обладают полезностью лишь в ограниченной сфере их использования или для ограниченного круга конкретных пользователей и которые редко продаются (сдаются в аренду) (если продаются (сдаются) вообще) на открытом рынке иначе как в составе бизнеса или предприятия во владении. Данный сегмент рынка недвижимости в настоящий момент является неразвитым не только в рассматриваемом регионе, но и по России в целом, на открытом рынке отсутствуют предложения о продаже аналогичных объектов подземного типа. Сведения о предложениях по сопоставимым земельным участкам, принятым в качестве аналогов, представлены ниже.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>

Таблица 14. Предложения по продаже земельных участков под индустриальную застройку (под строительство и эксплуатацию складских объектов, либо с возможностью строительства складских объектов), расположенных в г. Вологда.

| № п/п | Кадастровый номер | Местоположение | Вариант разрешенного использования | | Цена предложения, руб. | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./ кв.м | Источник | Приняты в качестве объектов сравнения |
|-------|-------------------|--|---|--|------------------------|----------------|------------------------------|---|--|
| | | | На основании данных публичной кадастровой карты | На основании данных текста объявления | | | | | |
| 1 | 35:24:0303004:648 | г. Вологда, ул. Саммера | для эксплуатации и обслуживания трансформаторной подстанции | хранение автотранспорта, размещение гаражей, административное здание, приюты для животных, автомобильная мойка, ремонт автомобилей, производственная деятельность, складские площадки, заготовка древесины, сельскохозяйственное производство, бытовое обслуживание. | 5 200 000 | 1 118 | 4 651 | https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot_pronnznacheniya_3829691126 | нет, удельный показатель предложения находится в верхней границе ценового диапазона предложений |
| 2 | 35:24:0303001:79 | г. Вологда, ул. Чернышевского, д. 126 | хранение автотранспорта | Участок подойдет под автостоянку, гараж, автосервис, склады, и т. д | 6 490 000 | 1 255 | 5 171 | https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_pronnznacheniya_2206044589 | нет, удельный показатель предложения находится в верхней границе ценового диапазона предложений |
| 3 | 35:24:0203012:651 | г. Вологда, улица Профсоюзная, земельный участок № 14в | Хранение автотранспорта | автосервис, гаражные боксы, склад, автомойку | 650 000 | 1 000 | 650 | https://vologda.oln.ru/sale-land-lot/industrial/112241854-10-0-sot-650000-rub-ul-profsoyuznaya | нет, к продаже предлагается право аренды на 5 лет, информация о реально оставшемся сроке аренды отсутствует, удельный показатель предложения находится в нижней границе ценового диапазона предложений |

| № п/п | Кадастровый номер | Местоположение | Вариант разрешенного использования | | Цена предложения, руб. | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./ кв.м | Источник | Приняты в качестве объектов сравнения |
|-------|---------------------|--|---|---|------------------------|----------------|------------------------------|---|---|
| | | | На основании данных публичной кадастровой карты | На основании данных текста объявления | | | | | |
| 4 | 35:24:0303006:12163 | г Вологда, ул .Северная, земельный участок №48 | Склад | Склад | 2 039 400 | 2 266 | 900 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/62470597 | да |
| 5 | 35:24:0102002:1477 | г Вологда, пер Рыбный, земельный участок №2 | Ремонт автомобилей (4.9.1.4) | Под строительство базы | 1 999 000 | 3 607 | 554 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/66684718 | нет, к продаже предлагается право аренды, информация о реально оставшемся сроке аренды отсутствует, удельный показатель предложения находится в нижней границе ценового диапазона предложений |
| 6 | 35:24:0403002:2948 | г Вологда, ш Окружное | Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности | Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности | 12 500 000 | 11 374 | 1 099 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/49336628 | да |
| 7 | 35:24:0403002:3186 | г. Вологда, Окружное шоссе | Склады (6.9) | Склады | 5 000 000 | 4 135 | 1 209 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/48657079 | да |
| 8 | 35:24:0303006:12875 | г. Вологда, ул. Карла-Маркса | для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений производственного назначения | - | 3 100 000 | 1 396 | 2 221 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/47790256 | нет, согласно данным Генерального плана городского округа города Вологды. Земельный участок расположен в многофункциональной общественно деловой зоне города |

| № п/п | Кадастровый номер | Местоположение | Вариант разрешенного использования | | Цена предложения, руб. | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./ кв.м | Источник | Приняты в качестве объектов сравнения |
|-------|---------------------|---|---|---|------------------------|----------------|------------------------------|---|--|
| | | | На основании данных публичной кадастровой карты | На основании данных текста объявления | | | | | |
| 9 | 35:24:0303006:10149 | г Вологда, ул Северная | Автостоянки боксового типа | участок промназначения | 3 200 000 | 2 247 | 1 424 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/52460714 | нет, согласно текста предложения на участке сделана гранитная подушка под строительство цеха, что в некоторой степени приводит к удорожанию земельного участка, выделить стоимость гранитной подушки не представляется возможным |
| 10 | 35:24:0403003:7908 | г Вологда, ул Галактическая, земельный участок №9 | Хранение автотранспорта (2.7.1) | Участок предназначен под производство, склад, гаражи | 1 500 000 | 1 304 | 1 150 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/55957649 | нет, согласно данным Генерального плана городского округа города Вологды. Земельный участок расположен в многофункциональной общественно деловой зоне города |
| 11 | 35:24:0402012:73 | г. Вологда, ш. Пошехонское, д. 48 | эксплуатация и обслуживание зданий производственного назначения | эксплуатация и обслуживание зданий производственного назначения | 1 000 000 | 965 | 1 036 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/43511806 | нет, согласно данным Генерального плана городского округа города Вологды. Земельный участок расположен в многофункциональной общественно деловой зоне города |
| 12 | 35:24:0402001:102 | г. Вологда, ул. Ленинградская | для эксплуатации и обслуживания зданий и строений складского назначения | - | 2 200 000 | 1 752 | 1 256 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/63563288 | да |

*Копии веб-страниц объявлений находятся в Приложении 2 настоящего Отчета.

Проведенное исследование предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку (под строительство и эксплуатацию складских объектов, либо с возможностью строительства складских объектов) в г. Вологде, показало:

- ❑ На дату оценки в свободном доступе за период 13 месяцев до даты оценки было размещено 12 предложений по продаже земельных участков. Рынок продажи земельных участков характеризуется низким уровнем активности, большим разбросом цен. Рынок продажи земельных участков под индустриальную застройку (с возможностью строительства складских объектов) можно признать неактивным.
- ❑ Стоимости предложений по продаже земельных участков, варьируется в диапазоне от 554 руб. за 1 кв. м до 5 171 руб. за 1 кв. м;
- ❑ Наиболее дорогие предложения о продаже относятся к земельным участкам, предлагаемых к продаже на правах собственности, наличием (доступностью подключения) коммуникаций.

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок продажи земельных участков категории земель: населенных пунктов под индустриальную застройку (с возможностью строительства складских объектов) в г. Вологде, можно признать неактивным. Наиболее дорогие предложения о продаже относятся к земельным участкам предлагаемых к продаже на правах собственности, с наличием (доступностью подключения) коммуникаций. Стоит отметить, что в формировании цены предложения присутствует большая доля субъективизма продавца.

Как отмечает большинство специалистов рынка, многое остается непонятным, а о четких, открытых принципах ценообразования и говорить не приходится. Достаточно трудно выделить какие-то устоявшиеся тарифы на землю, так как рынок не информирован, осуществляется мало открытых сделок, нет ориентиров, цены зачастую устанавливаются спонтанно, не всегда реальная стоимость отражается в документах, также оказывает существенное влияние и сезонный фактор. Таким образом, реальных условий развития этого сегмента рынка недвижимости как таковых нет. Эксперты утверждают, что зачастую цена участка берется «с потолка», особенно если предложение в определенном районе минимально.

Стоит отметить одну общую тенденцию для различных сегментов рынка земли: большинство продавцов предпочитают непосредственный, личный контакт с потенциальным покупателем, либо действуют через заключение предварительного договора на оказание риэлтерских услуг. В телефонных интервью/объявлениях о продаже далеко не всегда указаны кадастровые номера участков, или точный адрес, зачастую просто называются примерные ориентиры или район расположения, в связи с чем, информацию об имеющихся обременениях/ограничениях в использовании участков уточнить не представляется возможным. Таким образом, можно констатировать, что рынок крупных и/или инвестиционно привлекательных земельных массивов разных категорий является закрытым с точки зрения информативности.

Учитывая вышесказанное и технико-экономические факторы можно сделать вывод о низкой ликвидности земельных участков, подобных оцениваемому.

Рассматривая местоположение, проектное назначение, конструктивно-планировочные решения, разрешенное использование земельного участка (эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада) Здание (подземный склад) можно отнести к сегменту рынка складской недвижимости.

Согласно сегментации производственно – складской недвижимости, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2023г. к Универсальным производственно складским объектам относят:

- Объекты производственно – складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные).

АНАЛИЗ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА¹¹

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объём предложения качественных складских площадей в России по итогам 2023 года составил 45,7 млн м². Из них 54% (или 24,6 млн м²) приходится на Московский регион, 11% (4,9 млн м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и порядка 34% (16,2 млн м²) – на остальные регионы России.

В Приволжском федеральном округе располагается 4,2 млн м² (26%) качественных складских площадей от общего объема предложения в регионах России (не вкл. Московский регион и Санкт-Петербург). Наиболее крупными регионами данного федерального округа являются Самара (1,1 млн м²), Казань (1,1 млн м²) и Нижний Новгород (0,6 млн м²).

На втором месте расположен Центральный федеральный округ, где помимо Московского региона сосредоточено около 3 млн м² (18%) качественной складской недвижимости. Из них 53% приходится на Воронеж (0,8 млн м²), Калугу (0,4 млн м²) и Тулу (0,4 млн м²).

Далее с сопоставимыми объемами следуют три федеральных округа – Уральский (2,7 млн м²), Южный (2,7 млн м²) и Сибирский (2,4 млн м²). Их доля в общей структуре регионального предложения составляет 17%, 17% и 15% соответственно. На Дальневосточный, Северо-Кавказский и Северо-Западный ФО (не вкл. Санкт-Петербург и Лен. область) суммарно приходится 1,1 млн м² (7%) от всего объема складского предложения среди регионов России.

По итогам 2023 года самыми крупными регионами по общему объёму качественной складской недвижимости стали Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Самара, Казань и Ростов-на-Дону: суммарно они формируют более половины рынка (51%). Большинство из них являются городами-миллионниками и крупными логистическими центрами своих федеральных округов.

Общий объём складских площадей, введённых в 2023 году в России, составил 3,2 млн м², что на 9% меньше, чем в 2022 году. Из общего объема введённых в эксплуатацию складских площадей 40% (1 292 тыс. м²) площадей приходится на Московский регион, 10% (294 тыс. м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и 50% (1 610 тыс. м²) – на остальные регионы России. Основной причиной сокращения показателя стали более низкие объёмы ввода складской недвижимости в двух крупнейших регионах страны – Москве и Санкт-Петербурге. По сравнению с 2022 годом объёмы завершённого строительства сократились на 34% и 48% соответственно. В то же время в регионах России (без учёта Московского региона и Санкт-Петербурга с Лен. областью) за аналогичный период показатель вырос на 64% по сравнению с 2022 г. и превысил значения рекордного 2021 г. на 14%, тем самым обновив исторический максимум.

11

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/710/NF%20Group_Рынок%20складской%20недвижимости_регионы%20России_2023.pdf

Лидером по объему ввода в регионах в 2023 году вновь стал Екатеринбург, где было построено 557 тыс. м качественной складской недвижимости – 35% от общего объема ввода в регионах России. Также в тройку лидеров по данному показателю вошли Краснодар (20%) и Воронеж (9%), на которые пришлось 315 тыс. м² и 139 тыс. м² соответственно. Воронеж второй год подряд остается в тройке лидеров по объемам ввода складской недвижимости, что говорит об интересе девелоперов к реализации складских проектов в данном регионе. В целом на долю данных трёх регионов пришлось 63% от общего объема ввода в регионах России за 2023 год.



СПРОС

По итогам четырех кварталов 2023 года общий объем заключенных сделок в качественных складских объектах на территории России составил 7,5 млн м², что в 2,8 раза превышает аналогичный показатель предшествующего года и в 1,6 раза – рекордного 2021. Из данного объема сделок 43% пришлось на Московский регион (3,3 млн м²) и 13% – на Санкт-Петербург и Лен. область (970 тыс. м²).

По итогам 2023 года общий объем заключенных сделок в регионах России (не вкл. Москву и Санкт-Петербург) составил 3,3 млн м², что в 5 раз превышает значение за весь 2022 год. Суммарный объем сделок за 12 мес. 2023 года также в 2,7 раза превысил показатель за аналогичный период 2021 года, став рекордным за всю историю наблюдений. Отдельно стоит отметить, что объем заключенных сделок за 2023 год в регионах России впервые сравнялся с аналогичным показателем по Московскому региону.

По итогам 12 месяцев 2023 года сразу в 14 городах России (не вкл. Московский регион и Санкт-Петербург с Лен. областью) было заключено более 100 тыс. м² сделок с качественной складской недвижимостью, чего не было в предыдущие годы. Суммарно на эти 14 регионов пришлось 82% от общего объема сделок. Лидерами по объему заключенных сделок стали Казань (401 тыс. м²), Краснодар (300 тыс. м²), Нижний Новгород (287 тыс. м²), Новосибирск (265 тыс. м²) и Омск (241 тыс. м²).

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В 2023 году на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 1,6 млн м², что на 64% превышает аналогичный показатель 2022 года и является рекордом за всю историю наблюдений.

В 2023 году общий объем сделок в регионах России составил 3,3 млн м², что соответствует аналогичному показателю в Московском регионе и является максимальным значением за всю историю наблюдений.

Онлайн-ритейл вновь стал основным драйвером спроса в регионах после 2022 года и занял 67% в общем объеме заключенных сделок.

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам 2023 г. выросла на 40% и достигла 7 500 руб./м2/год.

В открытом доступе отсутствуют исследования рынка складской недвижимости г. Вологда Вологодской области. В рамках данного отчета, для ориентирования в ценах предложения по продаже на дату оценки, представлен краткий анализ, размещенный на сайте Restate.ru¹². Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже складов в Вологодской области.

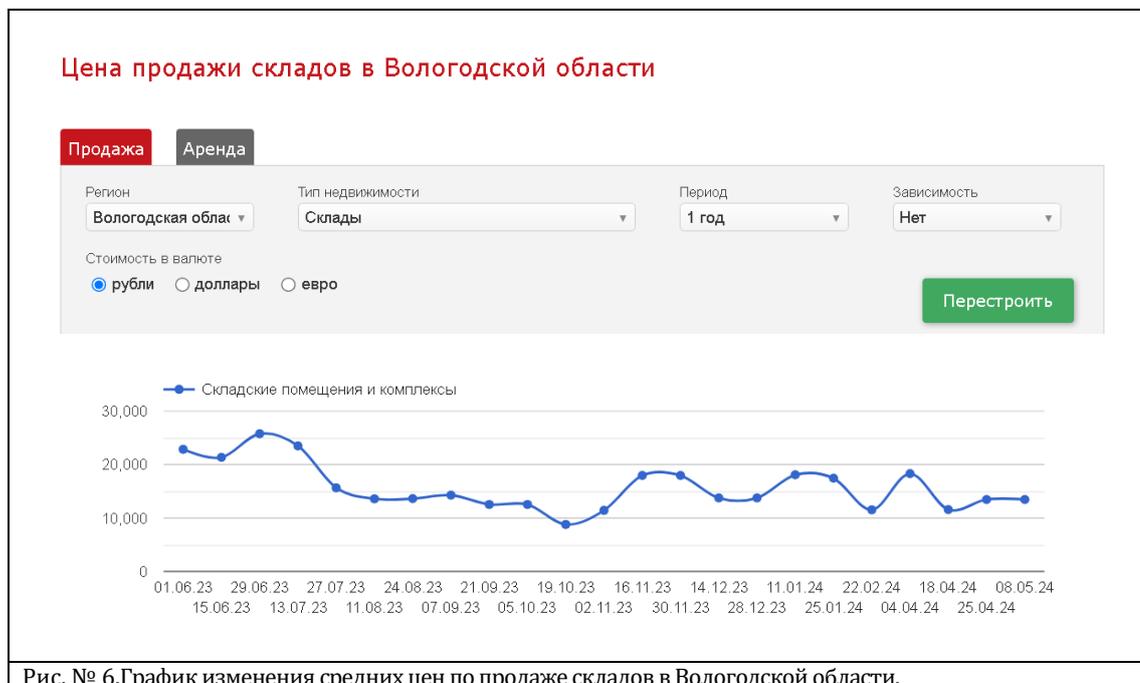


Рис. № 6.График изменения средних цен по продаже складов в Вологодской области.

Динамика средних цен

| Даты | Складские помещения и комплексы, за м ² , руб. | Изменение |
|-----------------|---|-----------|
| 25 апреля 2024 | 13466.3 | +13.98% |
| 18 апреля 2024 | 11583.2 | -57.83% |
| 04 апреля 2024 | 18282.1 | +36.92% |
| 22 февраля 2024 | 11533 | -51.09% |
| 25 января 2024 | 17425.4 | -3.67% |
| 11 января 2024 | 18064.3 | +23.9% |
| 28 декабря 2023 | 13747 | +0% |
| 14 декабря 2023 | 13747 | -30.53% |
| 30 ноября 2023 | 17943.7 | +0% |
| 16 ноября 2023 | 17943.7 | +36.29% |
| 02 ноября 2023 | 11431.3 | +22.89% |
| 19 октября 2023 | 8814.7 | -42.27% |
| 05 октября 2023 | 12540.3 | +0% |

Рис. № 7.Динамика средних цен

¹² <https://vologodskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-skladov/>

Согласно предоставленному исследованию, рынок продажи складских помещений не однозначен, диапазон рыночных цен варьируется от 8 814 руб./кв.м. до 18 292 руб./кв.м. За анализируемый период изменения цен варьируются до 50%, как в сторону повышения, так и понижения.

Срок экспозиции при продаже объектов, подобных оцениваемому, составляет в среднем 9 месяцев. Для объектов, расположенных в неудачных с логистической точки зрения местах, с общей площадью объектов капитального строительства более 200 кв.м и для объектов, требующих вложений (например, ремонт или оснащение здания коммуникациями). — до 14 месяцев и более. Таким образом, можно сделать вывод, что объекты складского назначения, подобные Объекту оценки, имеют ликвидность «ниже среднего»

Учитывая проектное назначение и конструктивно-планировочные решения, объект оценки можно отнести к специализированным объектам — объекты, которые в силу своей специфики обладают полезностью лишь в ограниченной сфере их использования или для ограниченного круга конкретных пользователей и которые редко продаются (сдаются в аренду) (если продаются (сдаются) вообще) на открытом рынке иначе как в составе бизнеса или предприятия во владении.

Проведенный Оценщиком анализ рынка складской недвижимости в г. Вологда Вологодской области показал, что данный сегмент рынка недвижимости в регионе не развит.

На дату оценки в свободном доступе на сайтах www.avito.ru, www.domofond.ru, архивоценщика.ru и др. не было выявлено ни одного предложения о продаже складских объектов, подземного типа.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Согласно информации, полученной в ходе интервью с ранее указанными участниками рынка, Оценщик выделил следующие ценообразующие факторы сегмента рынка продажи земельных участков под индустриальную застройку:

- ❑ передаваемые права — стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной). Право аренды, как правило, стоит дешевле, чем право собственности, (влияние фактора — до 50%);
- ❑ местоположение в пределах города — уровень развитости, престижности территорий, (влияние фактора — до 50%);
- ❑ площадь земельного участка — цены за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади малого участка, (влияние фактора — до 60%);
- ❑ транспортная доступность: на стоимость земельного участка влияет доступность подъезда автомобильным транспортом, близость к транспортным магистралям, наличие непосредственного подъезда к участку и т. д. (влияние фактора — до 30%);
- ❑ наличие/отсутствие коммуникаций, доступность подключения (влияние фактора — до 70%);
- ❑ благоустройство земельного участка (наличие ограждения, обеспечение системой освещения территории, асфальтирование), (влияние фактора — до 30%);

- ❑ наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке — наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу или реконструкции, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что, безусловно, повышает его стоимость.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить следующие:

- ❑ Местоположение — совокупность нескольких факторов, таких как: транспортная доступность, удаленность от автодорог, развитость промышленной зоны, возможность и удобство подъездов для большегрузного транспорта.
- ❑ Общая площадь помещений — по данным опроса риэлторов, специализирующихся на продаже и аренде коммерческой недвижимости, при продаже (аренде) объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.
- ❑ Состояние зданий — оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости — в этом случае отличное и хорошее состояние, избавит потенциального покупателя от привлечения дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта, в свою очередь при удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии объекта требуется проведение ремонтных работ. Однако, не всех покупателей устраивает хорошее состояние зданий, поэтому они проводят дополнительный косметический ремонт в помещениях.
- ❑ Материал стен здания — стоимость капитальных зданий (кирпич, ж/б панели) выше стоимости некапитальных строений из легких конструкций (металл) и деревянных зданий.
- ❑ Наличие железнодорожной ветки. Оборудование железнодорожной веткой производственно-складского объекта играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складской недвижимости, поскольку позволяет обеспечить доставку грузов дополнительным видом транспорта.
- ❑ Доля помещений административно-офисного назначения и помещений под пищевое производство. Влияние данного фактора зависит от доли площадей различного назначения в общей площади объектов.
- ❑ Наличие дополнительного оснащения. Наличие в здании грузовых лифтов, кран-балок и других грузоподъемных механизмов делает объект более привлекательным для потенциального покупателя и повышает его стоимость.

Степень влияния ценообразующих факторов и диапазоны корректирующих коэффициентов приведены в разделе 11.1 Отчета.

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является — находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества: Земельный участок площадью 3000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а

- ❑ Оцениваемый земельный участок относится к сегменту рынка земельных участков под индустриальную застройку (с возможностью строительства складской недвижимости);
- ❑ На дату оценки в свободном доступе за период 13 месяцев до даты оценки было размещено 12 предложений к продаже земельных участков. Рынок продажи земельных участков характеризуется низким уровнем активности, большим разбросом цен, рынок. Рынок продажи земельных участков под индустриальную застройку (с возможностью строительства складских объектов) в г. Вологде можно признать неактивным;
- ❑ Стоимости предложений по продаже земельных участков, варьируется в диапазоне от 554 руб. за 1 кв. м до 5 171 руб. за 1 кв. м;
- ❑ Наиболее дорогие предложения о продаже относятся к земельным участкам предлагаемых к продаже на правах собственности, наличием (доступностью подключения) коммуникаций.
- ❑ Оцениваемый объект недвижимого имущества — Здание (Подземный склад) - можно отнести к сегменту производственно складской недвижимости г. Вологды Вологодской области;
- ❑ На открытом рынке продажи г. Вологда и Вологодской области отсутствуют предложения о продаже аналогичных объектов подземного типа;
- ❑ Рынок продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки признан неактивным;
- ❑ Согласно предоставленному исследованию, рынок продажи складских помещений не однозначен, диапазон рыночных цен варьируется от 8 814 руб./кв.м. до 18 292 руб./кв.м. За анализируемый период изменения цен варьируются до 50%, как в сторону повышения, так и понижения, необходимо учитывать основные ценообразующие факторы;
- ❑ Основными ценообразующими факторами для складской недвижимости являются: местоположение, площадь, общее техническое состояние объекта, обеспеченность инженерными коммуникациями; наличие улучшений и др.

Источники информации: <https://statrielt.ru>, www.rosrealt.ru, <http://afkgroup.com>, www.avito.ru, www.domofond.ru, <https://multilisting.su> и др., собственные исследования Оценщика

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Согласно п. 13 ФСО № 7, *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.

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

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- ❑ на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,

- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.).

Для определения параметров улучшений, которые можно возвести на оцениваемом земельном участке, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку. При этом в распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. При рассмотрении вариантов использования земельного участка с точки зрения физической осуществимости Оценщик исходил из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Варианты использования земельных участков регламентируются в первую очередь документами территориального планирования, градостроительного зонирования и документами по планировке территории, а также правилами, действующими в зонах с особыми условиями использования территорий.

Согласно Генерального плана муниципального образования «Город Вологда». Решение Вологодской городской Думы от 22 декабря 2022 года № 821, объект оценки расположен в производственной зоне¹³.

¹³ [https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782\(0x14owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf\)](https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782(0x14owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf))



Рис. № 8. Расположение Объекта оценки на карте функциональных зон в соответствии с Генеральным планом

Согласно «Правил землепользования и застройки городского округа города Вологды», утвержденных решением Вологодской городской Думы от 26 июня 2009 года № 72, в редакции решения Вологодской городской Думы от 27 января 2022 года № 605, Объект оценки расположен в зоне застройки промышленными объектами не выше IV класса опасности¹⁴



Рис. № 9. Расположение Объекта оценки на карте градостроительного зонирования в соответствии ПЗ3

ПЗ. Зона застройки промышленными объектами не выше IV класса опасности.

Основные виды разрешенного использования: Хранение автотранспорта, Размещение гаражей для собственных нужд, Питомники, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и

¹⁴ https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?ELEMENT_ID=29413 (<https://www.duma-vologda.ru/upload/iblock/7ac/degq6ksdhrllttvspa8lsysvgrg42295d.pdf>)

смежных с ней областях, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Приюты для животных, Деловое управление, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Производственная деятельность, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность, Пищевая промышленность, Нефтехимическая промышленность, Строительная промышленность, Энергетика, Связь, **Склад, Складские площадки**, Целлюлозно-бумажная промышленность, Научно-производственная деятельность, Обслуживание перевозок пассажиров, Стоянки транспорта общего пользования, Трубопроводный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Заготовка древесины, Земельные участки (территории) общего пользования, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования: Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, Обеспечение сельскохозяйственного производства, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Среднее и высшее профессиональное образование, Среднее и высшее профессиональное образование (организации дополнительного профессионального образования: повышение квалификации, заочное обучение), Магазины, Общественное питание.

В соответствии с предоставленными документами и информацией, земельный участок относится к категории — Земли населенных пунктов, и имеет вид разрешенного использования — эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада.

Текущее использование оцениваемого земельного участка: эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что с точки зрения юридической правомочности на рассматриваемом земельном участке могут быть построены разрешенные объекты складского назначения (в частности — монолитного подземного склада).

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Исходя из разрешенного вида использования оцениваемого земельного участка и его текущего использования, Оценщик полагает, что наиболее целесообразным вариантом использования с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности будет вариант использования рассматриваемого земельного участка для размещения складского здания (в частности — монолитного подземного склада).

В рамках проведенного анализа на этапе экономической целесообразности единственно приемлемым использованием для реализации условно свободного земельного участка принято использование по текущему назначению, а именно — для размещения склада.

Ввиду однозначности решения, дополнительных расчетов в рамках текущего раздела не проводилось.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Наиболее эффективный вариант использования земельного участка как условно свободного — для размещения монолитного подземного склада.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками зданий, строений и сооружений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Возможны следующие варианты использования рассматриваемого здания:

- использование существующего здания в неизменном виде;
- реконструкция существующего здания;
- снос существующего здания и строительство нового.

С учетом назначения оцениваемого здания, объемно-планировочных и конструктивных характеристик Объекта оценки, использование в качестве объекта складского назначения (Подземный склад), а также данных рынка недвижимости, вариант использования Объекта оценки в качестве склада является оправданным. Таким образом, максимально эффективным принят вариант использования объекта в качестве складского (Подземный склад).

Оценщик не проводил технической экспертизы оцениваемого объекта, но считает, что при реализации рассматриваемых вариантов использования недвижимого имущества препятствий физического характера не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наиболее эффективного использования недвижимого имущества необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Согласно Выписке из ЕГРН, назначение здания — нежилое, следовательно, использование его в качестве объекта жилого назначения юридически невозможно.

К оцениваемому подземному складу относится земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:643, площадью 3000 кв. м. Земельный участок принадлежит на праве собственности РФ, Категория земель земельного участка — Земли населенных пунктов, разрешенное использование — эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада.

Согласно Генерального плана муниципального образования «Город Вологда». Решение Вологодской городской Думы от 22 декабря 2022 года № 821, объект оценки расположен в производственной зоне¹⁵.

С учетом назначения оцениваемого здания, а также разрешенного использования земельного участка, юридически возможны различные варианты использования недвижимого имущества под нежилые цели в соответствии с видами разрешенного использования согласно ПЗЗ.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

При анализе вариантов использования имущества с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения имущества, который является основным фактором, определяющего его стоимость. Нецелесообразно использовать объекты под функции, которые несовместимы с их местоположением. На потенциал местоположения объектов значительно влияет характер ближайшего окружения, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом регионе.

С учетом местоположения, конструктивно-планировочных решений и общего технического состояния здания, разрешенного использования земельного участка, а также данных анализа рынка, Оценщик полагает, что наиболее целесообразным вариантом использования с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности будет вариант использования Объекта оценки в качестве подземного склада.

¹⁵ [https://www.duma-ologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782\(0xl4owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf\)](https://www.duma-ologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782(0xl4owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf))

Таким образом, принимая во внимание вышеперечисленные факты, Оценщик предположил, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно будет использование недвижимого имущества в качестве подземного склада. Таким образом, максимально эффективным принят вариант использования объекта в качестве складского (подземного склада).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — в качестве подземного склада

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Варианты другого использования в данном отчете не рассматриваются.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. 11 и п. 12 ФСО I, подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, которые получены при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, а также вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от использования подходов к оценке с комментариями приведены в разделах 11, 12, 13 Отчета далее.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 24 ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высокая значимость затратного подхода, когда объект оценки непосредственно не генерирует доход и является специализированным, т.е. не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

- ❑ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ❑ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

- ❑ в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- ❑ в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельных участков.

Расчет стоимости земли методом капитализации земельной ренты строится на основе капитализации дохода от сдачи земельного участка в аренду. Учитывая то, что организованный рынок права пользования незастроенных земельных участков в настоящее время еще не сложился, данный метод к оценке земельного участка не применялся.

Метод остатка включает в себя как неотъемлемый шаг расчетов проведение процедуры капитализации доходов, получаемых от единого объекта недвижимости (земельный участок с улучшением). Однако в данном случае возникнут проблемы с выделением доли земельного участка в стоимости.

Что касается метода предполагаемого использования, то его применение вполне возможно, поскольку данный метод предполагает строительство на участке улучшения в соответствии с его наилучшим использованием и последующее получение доходов от его использования. Однако, при наличии достаточного количества объектов-аналогов, предпочтение отдается сравнительному подходу, так как он дает наиболее вероятную цену. Этот подход предполагает наличие данных по предложениям и сделкам с земельными участками.

Методы выделения и распределения являются косвенными, в данном случае наиболее достоверным результатом будет обладать метод сравнения продаж.

В результате анализа предложений, представленных на рынке, было отобрано достаточное количество наиболее подходящих объектов-аналогов. Таким образом, определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в данном подразделе проводится в рамках сравнительного подхода.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО V, сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Для земельного участка без улучшений выделяют следующие единицы сравнения¹⁶:

квадратный метр — для участков под застройку в населенном пункте;

«сотка» (сотня кв. м) — для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар (десять тысяч кв. м) — для сельскохозяйственных и лесных угодий;

Таким образом, в дальнейших расчетах единицей сравнения выступает удельный показатель стоимости объектов, приходящийся на 1 кв.м площади объектов капитального строительства.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

Анализ предложений о продаже на предмет использования в качестве объектов аналогов, производился с учетом следующих рекомендаций:

- ❑ Сегмент рынка продажи земельных участков, является сегментом, на котором наблюдается наибольший разброс цен предложений. Согласно ФСО № V, п. 7, следует избегать использования завышенных или заниженных цен предложения.
- ❑ Согласно ФСО № V, п. 5, необходимо учитывать, степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Принимая во внимание характеристики оцениваемого земельного участка, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

¹⁶ https://www.cfin.ru/appraisal/realty/market_realestate_valuation.shtml

- ❑ местоположение — населенные пункты г. Вологда;
- ❑ тип недвижимости — земельный участок;
- ❑ разрешенное (функциональное) использование — под индустриальную застройку, с возможностью застройки складской недвижимости.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в п. 8.3 раздела 8 Отчета.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что на рынке г. Вологды на дату оценки количество предложений по продаже объектов, подобных по основным ценообразующим факторам оцениваемому объекту ограничено. Однако оценщику удалось подобрать необходимое количество аналогов для применения сравнительного подхода. При этом для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались цены предложений, т.к. данные о ценах сделок отсутствуют.

В результате проведенной маркетинговой работы по отбору объектов-аналогов для рассматриваемого недвижимого имущества в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Карта-схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

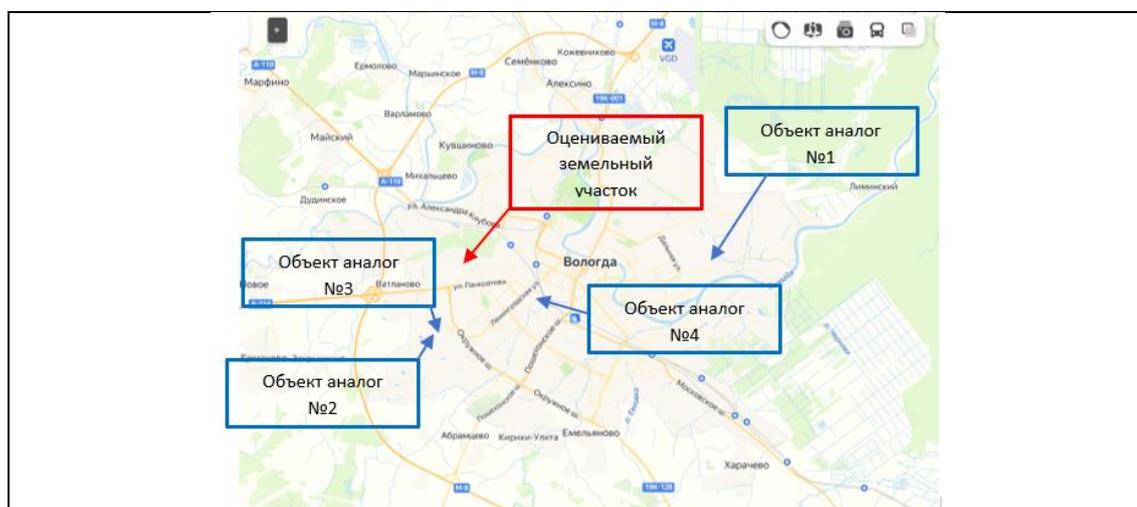


Рис. № 10. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 15. Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов

| Характеристики | Объект оценки | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
|--|--|--|---|---|---|
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Условия рынка (сделка/ предложение) | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Условия рынка (время сделки/ предложения) | 01.05.2024г | 19.09.2023г. | 27.06.2023г. | 10.06.2023г. | 23.10.2023г |
| Кадастровый номер | 35:24:0103002:643 | 35:24:0303006:12163 | 35:24:0403002:2948 | 35:24:0403002:3186 | 35:24:0402001:102 |
| Передаваемые права на земельный участок | собственность | краткосрочная аренда (срок аренды 5 лет с правом пролонгации) | собственность | собственность | собственность |
| Вид объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Разрешенное использование (согласно Публичной кадастровой карты) | эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада | склад | промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности | Склады (6.9) | для эксплуатации и обслуживания зданий и строений складского назначения |
| Адрес | местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а. | г. Вологда, ул. Северная, земельный участок №48 | г. Вологда, шоссе Окружное | г. Вологда, Окружное шоссе | г. Вологда, ул. Ленинградская |
| Локальное расположение в границах г. Вологда | согласно данным карты 2 ГИС г. Вологда. Ближайшее окружение земельного участка: производственные и хозяйственные корпуса, деревообрабатывающие предприятия, склады, гаражи, административные здания производственных компаний. | согласно данным карты 2 ГИС г. Вологда. Ближайшее окружение земельного участка: производственные и хозяйственные корпуса, гаражи, автомойки, Вологодский завод «Электросталь», административные здания производственных компаний, малоэтажная жилая застройка. | согласно данным карты 2 ГИС г. Вологда. Ближайшее окружение земельного участка: хозяйственные корпуса, гаражи, административные здания производственных компаний. | согласно данным карты 2 ГИС г. Вологда. Ближайшее окружение земельного участка: хозяйственные корпуса, гаражи, административные здания производственных компаний. | согласно данным карты 2 ГИС г. Вологда. Ближайшее окружение земельного участка: хозяйственные корпуса, гаражи, административные здания производственных компаний. |

| Характеристики | Объект оценки | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
|--|--|--|---|---|--|
| | согласно данным Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон. Производственная зона | согласно данным Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон. Производственная зона | согласно данным Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон. Производственная зона | согласно данным Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон. Производственная зона | согласно данным Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон. Зона транспортной инфраструктуры, граничит с производственной зоной |
| Типовая зона на основании классификации Справочника оценщика ¹⁷ | промзона | промзона | промзона | промзона | промзона |
| Расположение относительно автодорог | внутриквартальное (грунтовая дорога, с возможностью выезда на асфальтированную дорогу - Окружное шоссе) | внутриквартальное (грунтовая дорога, с возможностью выезда на асфальтированную дорогу - ул. Речная) | внутриквартальное (грунтовая дорога, с возможностью выезда на асфальтированную дорогу - ул. Гагарина, Окружное шоссе) | внутриквартальное (грунтовая дорога, с возможностью выезда на асфальтированную дорогу - ул. Гагарина, Окружное шоссе) | внутриквартальное (грунтовая дорога, с возможностью выезда на асфальтированную дорогу - ул. Ленинградская) |
| Наличие инженерных коммуникаций | отсутствуют (наличие коммуникаций учтено при расчете рыночной стоимости объекта капитального строительства) | по границе участка проходит линия электропередач, имеется возможность подключения | подключение газ и электричество | отсутствуют | отсутствуют |
| Наличие улучшений, благоустройств на земельном участке | оценивается как условно свободный | не застроен, благоустройства отсутствуют | не застроен, благоустройства отсутствуют | не застроен, благоустройства отсутствуют | не застроен, часть территории огорожена забором (бетонный) |
| Площадь, кв.м | 3 000,0 | 2 266,0 | 11 374,0 | 4 135,0 | 1 752,0 |
| Цена предложения с учетом, руб. | - | 2 039 400 | 12 500 000 | 5 000 000 | 2 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м | - | 900 | 1 099 | 1 209 | 1 256 |
| Период экспозиции объекта на рынке | - | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных |
| Источники информации | - | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/62470597 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/49336628 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/48657079 | https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/63563288 |

*Количественные и качественные характеристики объектов аналогов определены на основании: текстов объявлений, данных публичной кадастровой карты, карты 2 ГИС г. Вологда, Генерального плана городского округа города Вологды. карты функциональных зон. Скрин копии используемых материалов представлены в Приложении настоящего Отчета.

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Принимая во внимание количество отобранных объектов, в рамках сравнительного подхода, в данном случае, может быть использован метод корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о рыночной стоимости.

Таким образом, для определения рыночной стоимости Объекта оценки применялся метод корректировок, как наиболее достоверный, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| где | C_c | — | рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м; |
| | N | — | количество объектов-аналогов; |
| | j | — | порядковый номер объекта-аналога; |
| | COA_j | — | скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м. |

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;
 k_i^I — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II}$$

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;
 k_{iOO}^{II} — коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
 k_{iOA}^{II} — коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C^{OA}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК (СХОДСТВА И РАЗЛИЧИЙ) АНАЛОГОВ И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 22е ФСО № 7, 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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- ❑ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ❑ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- ❑ передаваемые права;
- ❑ условия рынка, (скидки к ценам предложений, иные условия);
- ❑ наличие инженерных коммуникаций;
- ❑ наличие благоустройств на земельном участке;
- ❑ площадь земельного участка.

Следует отметить, что корректировка по элементам сравнения - расположение относительно автодорог, местоположение и разрешенное использование, не проводилась, так как по данным ценообразующим факторам либо нет различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, либо они не оказывают сколь-либо существенного влияния на стоимость.

ВНЕСЕНИЕ В ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РАЗЛИЧИЙ МЕЖДУ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И АНАЛОГАМИ КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Передаваемые права

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к снижению/повышению стоимости объектов.

Размер корректировки на торг определялся на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.». Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,79 | 0,91 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,66 | 0,83 |

Рис. № 11.Источник информации. Передаваемые имущественные права

В данном случае у оцениваемого земельного участка в результате сделки передается право собственности, у объекта-аналога №1 — право аренды (на основании текста предложения - долгосрочная аренда (срок аренды 5 лет с правом пролонгации)), у объектов аналогов №2, №3, №4 – право собственности.

Таким образом, для объекта-аналога №1, находящегося на правах краткосрочной аренды (5 лет), принимая во внимание информацию о последующей пролонгации – принимается коэффициент в размере верхнего значения расширенного диапазона, для краткосрочной аренды – 0,83. Цена предложения объекта-аналога №1, была скорректирована на 20,48% в сторону повышения.

Условия рынка (скидка на торг)

Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов, налоговых норм, а также колебания спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Согласно данным исследования по фактору срока ликвидности объектов коммерческой недвижимости, представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁸, можно сделать вывод, что Диапазон срока экспозиции для земельных участков земель населенных пунктов для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры варьируется от 7 до 22 месяцев.

Для земельных участков, расположенных в населенных пунктах Б-группы (оцениваемый земельный участок расположен в г. Вологде – областной центр Вологодской области), значение составляет 11 мес. Все предложения о продаже земельных участков, использованные в качестве объектов аналогов, были представлены к продаже менее 11 месяцев (июнь, сентябрь, октябрь 2023 г.) до даты оценки (01.05.2024 г.).

В ходе проведенного анализа рынка земельных участков изменений предложений цен продажи земельных участков под индустриальную застройку в г. Вологде, в средний срок экспозиции – 11 месяцев не выявлено, таким образом, внесение поправки на время совершения сделки не требуется.

¹⁸ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений) | 3 | 11 | 7 | 6 | 7 | 7 |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства | 4 | 13 | 8 | 7 | 8 | 8 |
| 3 | Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 7 | 22 | 13 | 11 | 11 | 16 |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства | 11 | 21 | 14 | 12 | 12 | 17 |

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. № 12. Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложений объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг). Корректировка определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок (скидка на торг). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно снижение платежа (в результате торга).

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Размер корректировки на торг определялся на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.». Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 17,5% | 16,5% | 18,4% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 15,5% | 14,4% | 16,6% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 21,2% | 19,9% | 22,4% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 14,6% | 13,6% | 15,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 18,4% | 17,4% | 19,4% |

Рис. № 13. Скидка на торг.

Учитывая состояние рынка на дату оценки и местоположение объекта, Оценщик принимает размер данной корректировки для всех объектов-аналогов на уровне среднего значения интервала. Таким образом, цены объектов-аналогов были скорректированы на 17,5% в сторону понижения.

Порядок проведения корректировок по первой группе элементов сравнения представлен в таблице в конце раздела.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка проводилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁹.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций: | | | |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,06 | 1,20 | 1,12 |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,03 | 1,10 | 1,06 |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,02 | 1,14 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,06 | 1,28 | 1,15 |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,05 | 1,19 | 1,11 |

Рис. № 14. Корректировка на наличие коммуникаций

Таблица 16. Корректировочные коэффициенты на наличие инженерных коммуникаций

| Наименование | Оцениваемый объект | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
|----------------------------------|--------------------|---|---------------------------------|-------------|-------------|
| Наличие инженерных коммуникаций* | отсутствуют | по границе участка проходит линия электропередач есть возможность подключения | подключение газ и электричество | отсутствуют | отсутствуют |
| Коэффициент | 1,000 | 1,060 | =1,06*1,15 = 1,219 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировочный коэффициент | | 0,94 | 0,82 | 1,00 | 1,00 |

*Для оцениваемого земельного участка, принимаем наличие коммуникаций - отсутствуют (наличие коммуникаций учтено при расчете рыночной стоимости объекта капитального строительства). Для объектов аналогов, наличие коммуникаций определено на основании информации текста объявления, при отсутствии информации по коммуникациям принимаем – отсутствуют.

**Размер коэффициента по фактору электроснабжения, ввиду отсутствия информации в тексте предложения о мощности электроэнергии и из принципа осторожности, принимаем для обеспеченных электроэнергией 220 – 240 Вт

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Корректировка на наличие благоустройств

Корректировка проводилась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»²⁰.

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|--|-----------------|------------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного из видов благоустройства: | | | |
| 3 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,08 | 1,18 | 1,13 |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,06 | 1,13 | 1,09 |
| 5 | Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения | 1,08 | 1,28 | 1,17 |
| 6 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками | 1,12 | 1,23 | 1,17 |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,06 | 1,13 | 1,09 |
| 8 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества) | 1,00 | 1,04 | 1,02 |

Рис. № 15. Корректировка на наличие благоустройство

Объект оценки (оценивается условно свободным) как и объекты аналоги №1-3, не имеют благоустройств – присвоен коэффициент – 1,00, объект аналог №4 – частично огорожен бетонным забором, присвоен коэффициент в размере нижней границы диапазона – 1,12

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Общая площадь земельного участка

Корректировка на общую площадь зданий, принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.». Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

| Площадь, га | аналог | | | | |
|-------------|--------|-------|-------|------|------|
| | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| <1 | 1,00 | 1,33 | 1,59 | 1,86 | |
| 1-2,5 | 0,75 | 1,00 | 1,19 | 1,40 | 1,57 |
| 2,5-5 | 0,63 | 0,84 | 1,00 | 1,17 | 1,32 |
| 5-10 | 0,54 | 0,72 | 0,85 | 1,00 | 1,12 |
| >10 | | 0,64 | 0,76 | 0,89 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Рис. № 16. Корректировка на общую площадь

*Население г. Вологды 2024г. составляет - 312 420 человек²¹.

Корректировка применялась к Объекту аналогу №2, в размере повышающего коэффициента 1,33.

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

²¹ <https://ru.aznations.com/population/ru/cities/vologda>

Результаты проведенных корректировок по второй группе элементов сравнения и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в таблице далее.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Итоговое значение удельной стоимости оцениваемого объекта принято как среднее значение удельных показателей объектов сравнения, полученных в результате проведенных корректировок.

Результаты проведенных корректировок по 1-й и 2-й группам элементов сравнения и определение рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице в конце раздела.

Таким образом стоимость оцениваемого земельного участка по состоянию на дату оценки составляет

2 816 790 (Два миллиона восемьсот шестнадцать тысяч
семьсот девяносто) рублей.

Таблица 17. Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

| Характеристики | Оцениваемый земельный участок | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
|---|-------------------------------|---|---|---------------|------------------------------------|
| Цена предложения, руб./кв.м | - | 900 | 1 099 | 1 209 | 1 256 |
| <i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i> | | | | | |
| Передаваемые права на земельный участок | | краткосрочная аренда (срок аренды 5 лет с правом пролонгации) | собственность | собственность | собственность |
| Коэффициент корректировки | 1,000 | 0,830 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Величина корректировки, % | - | 20,48% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | - | 1 084 | 1 099 | 1 209 | 1 256 |
| Условия рынка (сделка/ предложение) | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Величина корректировки, % | - | -17,50% | -17,50% | -17,50% | -17,50% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | - | 895 | 907 | 998 | 1 036 |
| <i>Корректировки 2-ой группы элементов сравнения</i> | | | | | |
| Наличие инженерных коммуникаций | отсутствуют | электроснабжение – возможность подключения | электроснабжение, газоснабжение – возможность подключения | отсутствуют | отсутствуют |
| Коэффициент | 1,000 | 1,060 | 1,219 | 1,000 | 1,000 |
| Корректировочный коэффициент | - | 0,94 | 0,82 | 1,00 | 1,00 |
| Наличие благоустройств | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | частично огорожен бетонным забором |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,12 |
| Корректировочный коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 |
| Площадь, кв.м | 3 000,0 | 2 266,0 | 11 374,0 | 4 135,0 | 1 752,0 |
| Площадь, Га | 0,3 | 0,2 | 1,1 | 0,4 | 0,2 |
| Диапазон, Га | менее 1 Га | менее 1 Га | от 1 до 2,5 Га | менее 1 Га | менее 1 Га |
| Корректировочный коэффициент | - | 1,00 | 1,33 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы | - | 0,94 | 1,09 | 1,00 | 0,89 |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м | - | 844 | 989 | 998 | 925 |
| Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м | 939 | | | | |
| Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб. | 2 816 790 | | | | |

11.3. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

(В соответствие с ФСО № V, глава 4, п.26, п. 29, п.30)

В настоящем Отчете объект оценки – нежилое здание (подземный склад). В распоряжении Оценщика имеется вся необходимая информация, для реализации затратного подхода.

В рамках данного отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки – применяется метод сравнительной стоимости единицы затратного подхода. расчет затрат на создание объекта капитального строительства.

Для расчета стоимости строительства рассматриваемого Здания (подземный склад) площадью 264,6 кв. м был использован метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов, основанный на использовании укрупненных показателей стоимости строительства перечисленных выше справочников.

При выборе объектов-аналогов был использован Справочники укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания», 2024, разработанный «КО-ИНВЕСТ».

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ

Для расчета стоимости строительства рассматриваемых объектов был использован метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов, основанный на использовании укрупненных показателей стоимости строительства указанных выше справочников.

Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающая некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по объекту, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем объектов.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемых объектов с параметрами аналогичных объектов.

На основании анализа параметров выявляются факторы (вводятся в расчет поправки), вызывающие изменение сметной стоимости оцениваемых объектов.

Для корректировки справочной стоимости объекта-аналога и расчета затрат на строительство оцениваемых объектов применены следующие поправки:

- определение класса конструкционной системы и класса качества здания;
- на изменение цен от даты издания справочника до даты оценки;
- корректировка на строительный объем зданий;

Таблица 18. Основные характеристики оцениваемого здания

| Характеристика | Описание |
|--|--|
| Наименование объекта | подземный склад |
| Адрес | Вологодская обл, г Вологда, ул. Окружное шоссе, 2а |
| Назначение здания | нежилое |
| Текущее использование | подземный склад |
| Кадастровый номер | 35:24:0103002:2897 |
| Год постройки | 2002 |
| Год реконструкций | н/д |
| Этажность | 1 |
| Общая площадь здания, кв.м | 264,6 |
| Площадь застройки зданием, кв.м | 377,5 |
| Строительный объем здания, куб.м | 1238 |
| Высота здания, м | 3,50 |
| Высота помещений, м | 3,20 |
| Группа капитальности | 2 |
| Общее техническое состояние объекта на дату оценки | удовлетворительное несовременное эксплуатируемое |
| Физический износ (по данным Технического паспорта на здание по состоянию на 07.02.2005г) | 25% |

Таблица 19. Описание конструктивных элементов оцениваемого здания

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов | |
|--|-----------------------------------|-------------|
| Фундамент | монолитный ленточный | |
| Наружные стены и их отделка | монолитные, бетонные | |
| Перегородки | монолитные, бетонные | |
| Перекрытия | железобетонные блоки | |
| Кровля | - | |
| Полы | бетонные | |
| Проемы оконные | - | |
| Проемы дверные | металлические | |
| Внутренняя отделка | побелка | |
| Электро- и сантехнические устройства ²² | отопление | отсутствует |
| | канализация | отсутствует |
| | водопровод | отсутствует |
| | горячее водоснабжение | отсутствует |
| | электроосвещение | отсутствует |
| | пожарная сигнализация | отсутствует |

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания», 2024, разработанный «КО-ИНВЕСТ» был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель, в соответствии с классом качества оцениваемого здания.

Согласно данным классификатора, оцениваемый объект капитального строительства относится к классу конструктивной системы КС-4.

²² по информации, полученной от Заказчика

Для объекта оценки был выбран объект-аналог из справочника КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», 2024.

|  группа компаний КО-ИНВЕСТ® <small>консалтинг • оценка • экспертиза • строительный аудит • инжиниринг</small> RIGEL <small>www.koinvest.ru</small> | |  | | | |
|---|-------------------------|--|------------------------------|-------------------|--|
| Подвалы для малоэтажного строительства Элементы зданий / Подвалы Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2024 | | | Этажность: 1 Высота, м: 3 | КС - 4 | |
| ОПИСАНИЕ: Стены из монолитного железобетона, толщиной 300 мм. При наличии отделки добавить: 48% от стоимости. | | КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Конструктивные особенности объекта аналога не указаны. | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ М ³ | ПЛОЩАДЬ М ² | КЛАСС КАЧЕСТВА | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА |
| C4.06.101.0038 | | от 201 до 250 | Econom | РУБ. на 1 м2 | 13050.0 0 |

Рис. № 17. Объект аналог из справочника «Складские здания», 2024, разработанный «КО-ИНВЕСТ»

Исходя из полноты исходных данных, предоставленных Заказчиком, для корректировки справочной стоимости аналога и расчета затрат на строительство рассматриваемого объекта применены следующие корректировки.

Корректировка на изменение цен от даты издания справочника

Алгоритм корректировки стоимостных показателей по объектам-аналогам принимался на основании рекомендаций по использованию соответствующих сборников «КО-ИНВЕСТ». При определении корректировки на изменение цен после издания справочника был применен следующий алгоритм:

- на изменение цен с января 2024 г. на май 2024 г. корректировка проводилась согласно ежеквартальному сборнику «КО-ИНВЕСТ» № 126, январь 2024г. «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений» (Прогнозные корректировки для универсальных объектов Вологодской области на 01 мая 2024 г.)

**RIGEL****ИЦС №126 Версия +**Корректирующие коэффициенты стоимости строительства справочников КО-ИНВЕСТ 2023г. и 2024г.
по характерным конструктивным системам зданий и сооруженийПояснение: [Подробная инструкция по адресу: http://files.coinvest.ru/rldix23.pdf](http://files.coinvest.ru/rldix23.pdf)

| Данные коэффициенты предназначены исключительно для изданий 2024г. | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| Дата | Класс конструктивных систем | | | | | | | | | |
| | КС - 1 | КС - 1А | КС - 2 | КС - 3 | КС - 4 | КС - 5 | КС - 6 | КС - 6А | КС - 6Б | КС - 7 |
| Для корректировки, изданий Универсальный субъект 2024г. →Вологодская область | | | | | | | | | | |
| 01.01.2022 | 0.8713 | 0.8231 | 0.8909 | 0.8335 | 0.8453 | 0.8281 | 0.8351 | 0.8383 | 0.8225 | 0.8342 |
| 01.02.2022 | 0.8909 | 0.8395 | 0.9048 | 0.8576 | 0.8618 | 0.8455 | 0.8525 | 0.8574 | 0.8400 | 0.8537 |
| 01.03.2022 | 0.9115 | 0.8566 | 0.9194 | 0.8808 | 0.8787 | 0.8632 | 0.8703 | 0.8764 | 0.8579 | 0.8733 |
| 01.04.2022 | 0.9335 | 0.8745 | 0.9346 | 0.9059 | 0.8963 | 0.8811 | 0.8893 | 0.8965 | 0.8765 | 0.8942 |
| 01.05.2022 | 0.9395 | 0.8797 | 0.9391 | 0.9120 | 0.9018 | 0.8869 | 0.8951 | 0.9031 | 0.8827 | 0.9011 |
| 01.06.2022 | 0.9463 | 0.8855 | 0.9433 | 0.9213 | 0.9074 | 0.8933 | 0.9010 | 0.9095 | 0.8885 | 0.9071 |
| 01.07.2022 | 0.9527 | 0.8919 | 0.9476 | 0.9296 | 0.9131 | 0.8990 | 0.9066 | 0.9158 | 0.8948 | 0.9133 |
| 01.08.2022 | 0.9567 | 0.8955 | 0.9512 | 0.9336 | 0.9168 | 0.9026 | 0.9103 | 0.9196 | 0.8985 | 0.9171 |
| 01.09.2022 | 0.9607 | 0.8991 | 0.9549 | 0.9377 | 0.9205 | 0.9064 | 0.9140 | 0.9234 | 0.9023 | 0.9210 |
| 01.10.2022 | 0.9648 | 0.9028 | 0.9587 | 0.9419 | 0.9242 | 0.9101 | 0.9178 | 0.9273 | 0.9060 | 0.9249 |
| 01.11.2022 | 0.9689 | 0.9066 | 0.9625 | 0.9461 | 0.9281 | 0.9139 | 0.9217 | 0.9313 | 0.9099 | 0.9288 |
| 01.12.2022 | 0.9731 | 0.9104 | 0.9664 | 0.9503 | 0.9319 | 0.9178 | 0.9256 | 0.9352 | 0.9138 | 0.9328 |
| 01.01.2023 | 0.9773 | 0.9142 | 0.9703 | 0.9545 | 0.9358 | 0.9217 | 0.9295 | 0.9393 | 0.9177 | 0.9369 |
| 01.02.2023 | 0.9815 | 0.9181 | 0.9743 | 0.9588 | 0.9398 | 0.9256 | 0.9335 | 0.9433 | 0.9216 | 0.9410 |
| 01.03.2023 | 0.9858 | 0.9220 | 0.9784 | 0.9632 | 0.9438 | 0.9296 | 0.9375 | 0.9475 | 0.9256 | 0.9451 |
| 01.04.2023 | 0.9902 | 0.9260 | 0.9824 | 0.9675 | 0.9478 | 0.9336 | 0.9415 | 0.9516 | 0.9297 | 0.9493 |
| 01.05.2023 | 0.9909 | 0.9267 | 0.9828 | 0.9686 | 0.9489 | 0.9348 | 0.9432 | 0.9529 | 0.9306 | 0.9499 |
| 01.06.2023 | 0.9916 | 0.9275 | 0.9832 | 0.9696 | 0.9500 | 0.9360 | 0.9448 | 0.9542 | 0.9315 | 0.9504 |
| 01.07.2023 | 0.9923 | 0.9282 | 0.9837 | 0.9706 | 0.9511 | 0.9371 | 0.9464 | 0.9554 | 0.9323 | 0.9510 |
| 01.08.2023 | 1.0072 | 0.9421 | 0.9984 | 0.9851 | 0.9653 | 0.9512 | 0.9606 | 0.9698 | 0.9463 | 0.9652 |
| 01.09.2023 | 1.0223 | 0.9563 | 1.0134 | 0.9999 | 0.9798 | 0.9655 | 0.9750 | 0.9843 | 0.9605 | 0.9797 |
| 01.10.2023 | 1.0376 | 0.9706 | 1.0286 | 1.0149 | 0.9945 | 0.9799 | 0.9896 | 0.9991 | 0.9749 | 0.9944 |
| 01.11.2023 | 1.0519 | 0.9834 | 1.0414 | 1.0284 | 1.0074 | 0.9933 | 1.0025 | 1.0128 | 0.9879 | 1.0069 |
| 01.12.2023 | 1.0683 | 0.9987 | 1.0581 | 1.0451 | 1.0227 | 1.0084 | 1.0176 | 1.0280 | 1.0024 | 1.0221 |
| 01.01.2024 | 1.0843 | 1.0142 | 1.0743 | 1.0624 | 1.0383 | 1.0228 | 1.0336 | 1.0436 | 1.0164 | 1.0374 |
| Для прогнозной корректировки, изданий Универсальный субъект 2024г. →Вологодская область | | | | | | | | | | |
| 01.02.2024 | 1.0942 | 1.0235 | 1.0841 | 1.0721 | 1.0478 | 1.0321 | 1.0430 | 1.0531 | 1.0256 | 1.0468 |
| 01.03.2024 | 1.1041 | 1.0328 | 1.0940 | 1.0819 | 1.0573 | 1.0415 | 1.0525 | 1.0627 | 1.0350 | 1.0564 |
| 01.04.2024 | 1.1142 | 1.0422 | 1.1040 | 1.0918 | 1.0670 | 1.0510 | 1.0621 | 1.0723 | 1.0444 | 1.0660 |
| 01.05.2024 | 1.1244 | 1.0517 | 1.1141 | 1.1017 | 1.0767 | 1.0606 | 1.0717 | 1.0821 | 1.0540 | 1.0757 |

Рис. № 18. Индексы изменения цен

Корректировка на площадь для зданий

Данная корректировка согласно рекомендациям общей части справочника «КО-ИНВЕСТ», «Промышленные здания» 2024 г.

По справочнику КО-ИНВЕСТ поправка на разницу в объеме/площади (V , m^3 / S , m^2) между оцениваемым зданием (V_o / S_o) и объемом/площадью объекта-аналога, взятого из справочника ($V_{спр}$ / $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в соответствующих таблицах справочников.

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

| на разницу в объеме | | на разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_o/V_{спр}$ | K_o | $S_o/S_{спр}$ | K_o |
| 0,10–0,29 | 1,22 | 0,25–0,49 | 1,2 |
| 0,30–0,49 | 1,2 | 0,50–0,85 | 1,1 |
| 0,50–0,70 | 1,16 | 0,86–1,15 | 1 |
| 0,71–1,30 | 1 | 1,16–1,50 | 0,95 |
| 1,31–2,00 | 0,87 | 1,51–2,00 | 0,93 |

Рис. № 19. Расчет корректировки на строительный объем

Расчет разницы объема: $264,6 / 250 = 1,05$. Значение 1,05 входит в диапазон 0,86–1,15 по графе «на разницу в площади», следовательно, корректировка составляет 1,0.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя (инвестора) — это рыночная величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, и составляющая часть рыночной стоимости здания (сооружения). Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта.

Обоснование выбора метода определения прибыли предпринимателя

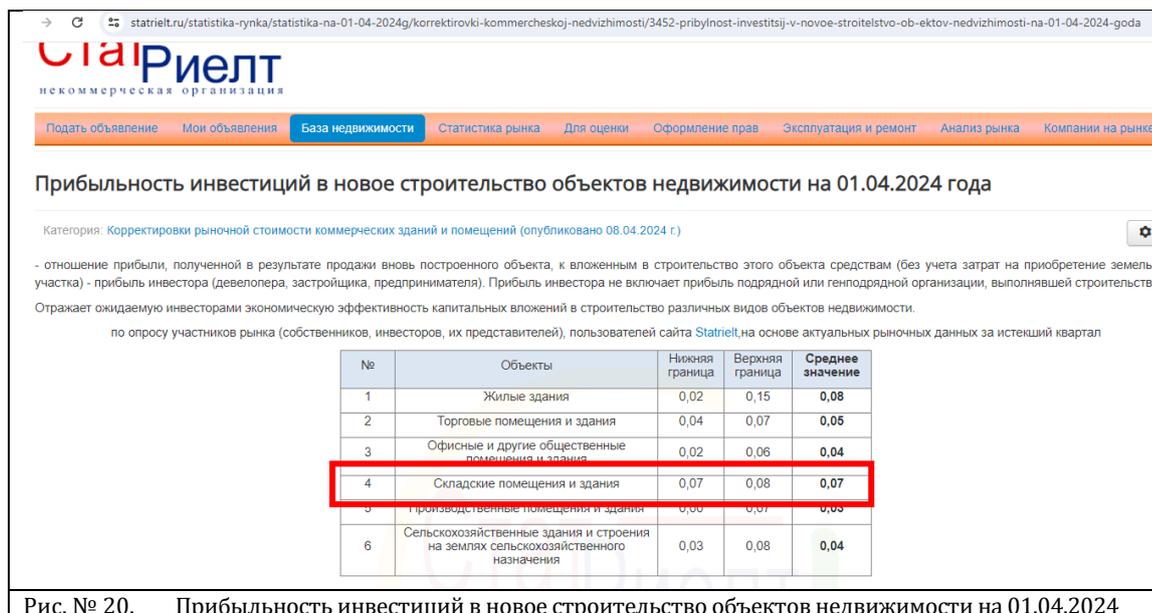
Согласно п. 24з ФСО № 7, для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Прибыль предпринимателя (инвестора) — это рыночная величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, и составляющая часть рыночной стоимости здания (сооружения). Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта.

Различают следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- ❑ *метод аналогов* — определяет прибыль предпринимателя путем вычитания из рыночных цен недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимость земли;
- ❑ *метод экспертного опроса* — предполагает проведение опроса инвесторов об ожидаемой величине прибыли при инвестировании в рассматриваемый проект;
- ❑ *метод вмененных издержек* — основан на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости, при этом под вмененными издержками понимают условно рассчитываемые издержки, например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на проект строительства.

Оценщиком определяются затраты на замещение элементов объекта складского назначения. Значение прибыли предпринимателя принимается на уровне среднего значения диапазона по складским объектам (см. рисунок ниже).



Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости, по данным «СтатРиелт»²³, для объектов складского назначения составила от 7,0% до 8,0%. К расчетам принимается среднее значение диапазона — 7,0%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта с использованием справочников «КО-ИНВЕСТ» представлен в таблице далее.

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3452-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

Таблица 20. Расчет стоимости замещения оцениваемых улучшений

| Наименование | Местоположение | Этажность | Площадь, кв.м. | Строительный объем, м. куб. | Аналог по справочнику КО-Инвест | Вспр | Удельный показатель стоимости, руб./кв.м | Е.И. | КС | Справочник | Отношение Соц/Сспр | Корректировка | Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб.м | Индекс удорожания цен от 01.01.2022 к дате оценки | Прибыль инвестора, % | Стоимость воспроизводства (замещения), без учета НДС, руб. |
|---|---|-------------|----------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------|--|------|------|------------|--------------------|---------------|---|---|----------------------|--|
| Здание (подземный склад, кад. № 35:24:0103002:2897) | Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а | Подземный 1 | 264,6 | 1238 | С4.06.101.0038 | От 201 до 250 | 13050 | кв.м | КС-4 | ПЗ 2024 | 1,05 | 1,00 | 13050 | 1,0767 | 7% | 3 978 128,82 |

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЕСЦЕНЕНИЯ (ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ)

Согласно п. 24и ФСО № 7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1. физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2. функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3. экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам (воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр.) или вследствие неправильной эксплуатации.

В качестве одного из расчетных способов расчета физического износа принято использовать соотношение срока эффективного возраста строения (или конструктивного элемента) к сроку его экономической жизни²⁴. Эффективный возраст объекта — возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Таким образом, величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта (конструктивного элемента), т.е. срока его хронологической жизни (действительного возраста), а также данных о проведении капитального ремонта, заменах и пр.

Экономическая жизнь — это период времени, в течение которого объект вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Формула для расчета величины накопленного физического износа отношением возрастов может быть представлена в следующем виде:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \cong \frac{\text{ДВ}}{\text{НСС}}, \text{ где}$$

ФизИз — накопленный физический износ;

²⁴ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002 - с.228.

- ЭВ – эффективный возраст;
 ЭЖ – экономическая жизнь;
 ДВ – действительный (хронологический) возраст;
 НСС – нормативный срок службы.

Действительный возраст может быть рассчитан с использованием информации о дате постройки объекта.

Нормативный срок службы определялся согласно «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете»²⁵.

Оценщик сравнил расчетную величину физического износа со шкалами экспертных оценок.

Значения физического износа для зданий определялись на основании укрупненной шкалы физического состояния, приведенной Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 № 404.

Таблица 21. Шкала экспертных оценок физического состояния

| Оценка состояния | Характеристика состояния | Величины физического износа, % | | |
|----------------------|--|--------------------------------|--------|-------|
| | | min | max | mid |
| Хорошее | повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ | 0,0% | 2,0% | 1,0% |
| Удовлетворительное | конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии | 21,0% | 40,0% | 30,5% |
| Неудовлетворительное | эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта | 41,0% | 60,0% | 50,5% |
| Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента | 61,0% | 80,0% | 70,5% |
| Негодное | конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы | 81,0% | 100,0% | 90,5% |

Таким образом, величина физического износа принята в размере 28%, что соответствует состоянию «удовлетворительное».

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ (ИЗНОСА)

Функциональное устаревание (износ), как правило, возникает ввиду следующих недостатков объектов капитального строительства:

- отсутствие элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- избыток величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

²⁵ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>

На практике могут иметь место и другие проявления функционального устаревания как сложных комбинаций — например, несоответствия современным требованиям к материалам труб, типу прокладки, используемым типам изоляции и др.

Так как технология строительства объектов, подобных оцениваемому объекту, практически не претерпела значительных изменений, и в настоящее время характеристики элементов конструкций и объемно-планировочные параметры оцениваемого объекта способны обеспечить беспрепятственное использование его по прямому назначению, то очевидно, что функциональное устаревание для рассматриваемого объекта отсутствует.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) ОБЕСЦЕНЕНИЯ

Экономическое (внешнее) устаревание определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту условий. Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения объекта по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменение макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего устаревания лежат вне объекта недвижимости и не имеют отношения к его физической конструкции или оснащению.

Как правило, факторы, вызывающие внешнее устаревание, неустранимы на дату оценки (владелец сооружения не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости).

Необходимо отметить, что, внешнее устаревание может быть и временным, так как факторы его вызывающие с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

В данном случае, при изучении рассматриваемого объекта, его местоположения и окружения, Оценщики пришли к выводу, что экономическое устаревание у Объекта оценки отсутствует.

Расчет стоимости объектов капитального строительства в рамках затратного подхода приведен в таблице далее.

Таблица 22. Определение стоимости оцениваемого улучшения в рамках затратного подхода

| | |
|---|---|
| Наименование | Здание (подземный склад) кадастровый номер 35:24:0103002:2897, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а |
| Год постройки | 2002 |
| Стоимость воспроизводства (замещения), без учета НДС, руб. | 3 978 128,82 |
| Срок службы, лет | 80 |
| Срок жизни | 22 |
| Физический износ, % | 28% |
| Функциональный износ, %. | 0% |
| Экономический износ, %. | 0% |
| Накопленный износ, % | 28% |
| Накопленный износ, руб | 1 113 876 |
| Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, с учетом округления, руб. | 2 864 253 |

Таким образом стоимость оцениваемого улучшения с учетом износа и устаревания по состоянию на дату оценки без учета НДС, составляет:

2 864 253 (Два миллиона восьмьсот шестьдесят четыре тысячи двести пятьдесят три) рубля.

11.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

| Наименование | Стоимость улучшений, с учетом накопленного износа без учета неотделимых улучшений, руб. | Стоимость прав на земельные участки, руб. | Стоимость Объекта оценки, руб. |
|---------------|---|---|--------------------------------|
| Объект оценки | 2 864 253 | 2 816 790 | 5 681 043 |

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением затратного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

5 681 043 (Пять миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча сорок три) рубля.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 4 ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Данный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- ❑ активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- ❑ доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- ❑ актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- ❑ степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 9 ФСО V, основными этапами сравнительного подхода являются:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Объект оценки представляет собой находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества: Земельный участок площадью 3000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а.

В результате анализа рынка Оценщику не удалось обнаружить информацию о сделках или предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам, в частности: обеспеченность здания земельным участком, подземное расположение склада.

Таким образом, Оценщик считает целесообразным отказаться от использования сравнительного подхода.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Производственные узкоспециализированные склады (подземного типа), расположенные на территориях предприятий не являются классической доходной недвижимостью: они могут приносить собственнику доход от сдачи в аренду, но, как правило, приобретаются либо строятся для собственного пользования, либо может предлагаться в аренду, как вспомогательное помещение при аренде основного производственного здания. Поэтому участники рынка при определении цен руководствуются в первую очередь не величиной текущей стоимости чистых доходов, которые можно получить от сдачи в аренду, а степенью личной потребности, а также сложившимся соотношением спроса и предложения на рынке, уже сформировавшим определенный уровень цен сделок и предложений аналогичных складов. Невозможно корректно учесть все факторы, влияющие на величину получаемого от эксплуатации подземного склада арендного дохода.

Исходя из вышеизложенного, доходный подход для определения рыночной стоимости Объекта оценки не применялся.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного из подходов об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

5 700 000 (Пять миллионов семьсот тысяч) рублей.

с учетом налога на добавленную стоимость —

6 280 000 (Шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка приведена в таблице ниже.

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер объекта недвижимости | Адрес расположения объекта недвижимости | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, без учета НДС с учетом округления, руб. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. |
|-------|--|--|--|----------------|---|--|
| 1 | Земельный участок с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: | 35:24:0103002:643 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а | 3000,0 | 2 800 000 | 2 800 000 ²⁶ |
| | Здание (подземный склад) | 35:24:0103002:2897 | Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д. 2а | 264,6 | 2 900 000 | 3 480 000 |
| ИТОГО | | | | | 5 700 000 | 6 280 000 |

СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно Заявке на проведение оценки к Государственному контракту от 01.04.2024г. № К24-15/03, Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления.

²⁶ в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом обложения НДС

15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, Методическими рекомендациями по оценке, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок площадью 3 000 кв. м. (кадастровый номер 35:24:0103002:643), с расположенным на нем объектом недвижимого имущества — Здание (подземный склад) площадью 264,6 кв. м (кадастровый номер 35:24:0103002:2897), по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а по состоянию на 01.05.2024 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

5 700 000 (Пять миллионов семьсот тысяч) рублей.

с учетом налога на добавленную стоимость —

6 280 000 (Шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка приведена в таблице ниже.

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер объекта недвижимости | Адрес расположения объекта недвижимости | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, без учета НДС с учетом округления, руб. | Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб. |
|-------|--|--|--|----------------|---|--|
| 1 | Земельный участок с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: | 35:24:0103002:643 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а | 3000,0 | 2 800 000 | 2 800 000 ²⁷ |
| | Здание (подземный склад) | 35:24:0103002:2897 | Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д. 2а | 264,6 | 2 900 000 | 3 480 000 |
| ИТОГО | | | | | 5 700 000 | 6 280 000 |

Оценщик:

Карлова Екатерина Сергеевна

²⁷ в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом обложения НДС

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

16.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в редакции в соответствии с Приложением № 7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
2. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
3. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
4. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб, ООО «Копи-Р Групп», 2012.
5. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
6. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. — Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023.
2. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт <https://statrielt.ru/>.
3. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости — это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 6).

Стоимость — это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

Цена — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

Цель оценки — предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, которые установлены законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, п. 10).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

Методические рекомендации по оценке — методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО I, п. 13).

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (ФСО II, п. 1).

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п. 5).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФСО II, п. 12).

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 (ФСО II, п. 13).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, которые не указаны в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, п. 1).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) — это стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I, п. 14).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Приложение № 1
к Государственному
контракту от
« 20 _____ г.
№ К24-15/03

Задание на оценку

г. Москва

« _____ » 20 _____ г.

1.1. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее – Заказчик) в лице начальника отдела контроля исполнения обязательств по оценке федерального имущества Управления организации оценки федерального имущества Росимущества Конькова Сергея Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 15.08.2023 № ВЯ-15-355960 от имени Российской Федерации, поручает Обществу с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (ООО «ЛАИР») в лице Коммерческого директора Свиринова Даниила Александровича, действующего на основании Доверенности от 07.11.2022 №66/2022-Д (далее – Исполнитель) в соответствии с условиями государственного контракта от _____ 20 _____ г. № К24-15/03 (далее – Контракт) оказать услуги по оценке находящихся в федеральной собственности пакетов акций (долей) хозяйственных обществ, а также объектов недвижимого, движимого имущества, которые именуруются – «Объекты оценки», по отдельности – «Объект оценки», а именно:

| | | | | | |
|----|---|---|------------|----|---|
| 3 | Услуги по оценке находящихся в федеральной собственности пакета акций/долей хозяйственного общества | Валюта баланса более (или равна) 1 000 000 000 руб., но менее 5 000 000 000 000 руб. | 1 усл. ед. | 20 | 872 176 (Восемьсот семьдесят две тысячи сто семидесят шесть) руб. 06 коп. |
| 4 | Услуги по оценке находящихся в федеральной собственности пакета акций/долей хозяйственного общества | Валюта баланса более (или равна) 5 000 000 000 руб., но менее 30 000 000 000 000 руб. | 1 усл. ед. | 25 | 1 615 354 (Один миллион шестьсот пятьдесят пять тысяч триста пятьдесят четыре) руб. 78 коп. |
| 5 | Услуги по оценке находящихся в федеральной собственности пакета акций/долей хозяйственного общества | Валюта баланса более (или равна) 30 000 000 000 руб. | 1 усл. ед. | 25 | 3 234 500 (Три миллиона двести тридцать четыре тысячи пятьсот) руб. 33 коп. |
| 6 | Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | помещение/недвижимое здание/ строение/ сооружение/ помещение/ объект недвижимого строительства | 1 усл. ед. | 10 | 17 424 (Семнадцать тысяч четыреста двадцать четыре) руб. 27 коп. |
| 7 | Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | земельный участок площадью до 1 га. | 1 усл. ед. | 10 | 17 424 (Семнадцать тысяч четыреста двадцать четыре) руб. 27 коп. |
| 8 | Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | земельный участок площадью 1 га. и более | 1 усл. ед. | 10 | 85 677 (Восемьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят семь) руб. 34 коп. |
| 9 | Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | Имущественный комплекс (от 3 до 10 включительно объектов расположенных на одном земельном участке) | 1 усл. ед. | 15 | 44 667 (Сорок четыре тысячи шестьсот шестьдесят семь) руб. 73 коп. |
| 10 | Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | Имущественный комплекс (от 11 по 30 включительно объектов расположенных на одном земельном участке) | 1 усл. ед. | 15 | 118 408 (Сто восемнадцать тысяч четыреста восемь) руб. 00 коп. |

Таблица № 4

| № п/п | Наименование услуг / Объекты оценки | | Единица измерения | Срок оказания услуг по контракту (за услугою «элпмт»), руб. | Цена единицы услуги по контракту (за услугою «элпмт»), руб. |
|-------|---|--|-------------------|---|---|
| | Наименование | Характеристика | | | |
| 1 | Услуги по оценке находящихся в федеральной собственности пакета акций/долей хозяйственного общества | Валюта баланса менее 100 000 000 руб. | 1 усл. ед. | 20 | 246 442 (Двести сорок шесть тысяч четыреста сорок два) руб. 69 коп. |
| 2 | Услуги по оценке находящихся в федеральной собственности пакета акций/долей хозяйственного общества | Валюта баланса более (или равна) 100 000 000 руб., но менее 1 000 000 000 руб. | 1 усл. ед. | 20 | 331 392 (Трисот тридцать одна тысяча триста девяносто два) руб. 04 коп. |

стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

-Федеральным стандартом оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;

-Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 № 659

3. Требования к результатам оказания Услуг и форме составления отчета.
3.1. Для целей надлежащего исполнения Исполнителем своих обязанностей, возложенных на него Contractом на оказание оценочных услуг, Исполнитель должен своевременно составить в письменной форме и передать Заказчику результаты оказания услуг.

3.2. Результаты оказания Услуг по настоящему Contractу оформляются Исполнителем в виде отчета об оценке, который передается Заказчику на бумажном носителе. Отчет об оценке должен быть прошит, пронумерован и скреплен печатью Исполнителя (при наличии печати). Документация, на основании которой проводится оценка, сканируется в отдельный том на бумажном носителе и прилагается к отчету об оценке. Одновременно с отчетом об оценке и документацией (далее вместе именуемые – Отчет) на бумажном носителе Исполнитель предоставляет Заказчику электронную версию Отчета на CD (RW) диске в виде файлов формата docx, rtf. Отчет предоставляется в 2-х экземплярах (второй экземпляр направляется по требованию Заказчика).

Предоставление результатов оказания услуг в рамках одного или нескольких Отчетов определяется по согласованию с Заказчиком.

По требованию Заказчика Исполнитель обязан предоставить дополнительные экземпляры Отчета (Отчетов).

ПОДПИСИ СТОРОН:

ОТ ЗАКАЗЧИКА:

М.П.

ОТ ИСПОЛНИТЕЛЯ:

М.П. (при наличии печати)

| | | | | | |
|----|---|---|------------|----|--|
| 11 | Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | Имущественный комплекс (от 31 до 100 миллионов объектов недвижимости, расположенных на одном или нескольких смежных земельных участках) | 1 усл. ед. | 20 | 259 920 (Пястинадцать тысяч девятьсот двадцать) руб. 02 коп. |
| 12 | Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | Имущественный комплекс (от 100 и более расположенных на одном или нескольких смежных земельных участках) | 1 усл. ед. | 25 | 1 047 381 (Один миллион сорок семь тысяч триста восемьдесят один) руб. 41 коп. |
| 13 | Услуги по оценке прав на объекты движимого имущества, находящиеся в федеральной собственности | Движимое имущество | 1 усл. ед. | 10 | 277 (Двести семьдесят семь) руб. 25 коп. |

* Дата начала оказания оценок услуги не совпадает с датой получения оценочной организацией пакета документов, необходимого для проведения оценки.

1.2. Имущественные права на Объект оценки: право собственности Российской Федерации.

1.3. Цель оценки: указывается в Заявке на проведение оценки (Приложение № 3 к проекту государственного контракта).

1.4. Вид стоимости: рыночная стоимость.

1.5. Оценка находящихся в федеральной собственности пакетов акций (долей) хозяйственных обществ, а также объектов недвижимого, движимого имущества и нематериальных активов производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе федеральными стандартами оценки, указанными в п.2 настоящего Задания на оценку.

1.6. Дата оценки: указывается в Заявке на проведение оценки (Приложение № 3 к проекту государственного контракта). Изменение даты оценки возможно исключительно по письменному указанию Заказчика

1.7. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета указаны в п. 3.4.9 Contractа.

2. Поручителю-правовая база.

Исполнитель должен оказать Услуги, предусмотренные Contractом и данным Заданием на оценку, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности и смежных областях, в том числе, но не ограничиваясь:

-Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;

- Законом Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне» (при необходимости);

- Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных

23

24



Министерство финансов Российской Федерации

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

(РОСИМУЩЕСТВО)

Никольский пер., д. 3, Москва, 109012
тел: (495) 647-12-39
факс: (495) 647-12-39
e-mail: rososm@rososm.gov.ru, https://rososm.gov.ru
07.05.2024 № 152/1891

На № _____ от _____

ООО «ЛАИР»

ул. Сердобольская, д. 64, корп. 1,
лит. А, помеш. 50-Н, ком. 15,
г. Санкт-Петербург, 197342

УВЕДОМЛЕНИЕ

В соответствии с Государственным контрактом от 01.04.2024 № К24-15/03 Управление организации оценки федерального имущества Росимущества уведомляет о необходимости проведения оценки и о готовности предоставить имеющиеся документы для определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в приложении к письму.

Обращаем внимание, что указанные документы необходимо получить в течение трех рабочих дней с даты получения настоящего уведомления.

Документы предоставляются по рабочим дням с 09:30 до 16:00 (перерыв с 13:00 до 14:00) по адресу: г. Москва, Ермолевский пер., д.3, конг. лицо: Парашошкина Марша Михайловна (тел. 40-79).

Уполномоченное лицо должно иметь при себе доверенность на право получения и право подписей в Листе приёма - передачи документов.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Начальник Управления
организации оценки
федерального имущества

В.В. Смоляков



Иск. Курицкая Г.М.
647-1-77 (д.12)
Управление организации оценки федерального имущества

Заключен контракт по процедуре 0173100010524000001

Заказчик: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
Участник: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЛАИР"

Начальная цена контракта: 25 000 000,00
Итоговая цена контракта: 25 000 000,00

Контракт подписан заказчиком:
Владделец подписи: Коньков Сергей Сергеевич
Серийный номер сертификата: a45a0c15d819f76e6d13e7f6c5b66de
Период действия сертификата: 21.03.2023 - 13.06.2024
ИНН: 782511801406

е-mail: kss@rosim.gov.ru
Организация: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
Должность: Начальник отдела
Город:

Страна: RU
Дата подписания: 01.04.2024 15:55 [GMT+03:00]
Контрольная сумма подписанного документа:
1. ГК K24-15_03.docx 5a1c742d957c296221d31b266797b60f67a800
bc7a3f9f01a38a1d8bda0188dd1ed1e5f2f206e13866c6fa537a0a600d4
b7b78c348b001073a58e218b9a5c

Контракт подписан участником:
Владделец подписи: Смирнов Данила Александрович
Серийный номер
26b5cd2006e00c9846f39f76958b888e
Период действия сертификата: 30.08.2023 - 30.08.2024
ИНН: 781433647030

ОГРН: 1027807581141
е-mail: mail@laiforb.ru
Организация: ООО "ЛАИР"
Должность: Коммерческий директор
Город: Санкт-Петербург
Страна: RU

Дата подписания: 25.03.2024 16:45 [GMT+03:00]
Контрольная сумма подписанного документа:
1. ГК K24-15_03.docx 5a1c742d957c296221d31b266797b60f67a800
bc7a3f9f01a38a1d8bda0188dd1ed1e5f2f206e13866c6fa537a0a600d4
b7b78c348b001073a58e218b9a5c

Таблица № 2

| № п/п | Объект оценки | Единица измерения | Количество единиц | Цена за единицу услуги, руб. |
|--------|--|-------------------|-------------------|------------------------------|
| 1. | Земельный участок с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: здание (подземный сква) | Условная единица | 1 | 17 424,27 |
| | | | 1 | 17 424,27 |
| Итого: | | | | 34 848,54 |

Печать и подпись представителя организации
оценки федерального имущества

В.В. Смяляков



Приложение к письму
Росимущества
от _____
№ _____

Заявка на проведение оценки к Государственному контракту от 01.04.2024 № K24-15/03 № K24-15/03

В соответствии с условиями государственного контракта от 01.04.2024 № K24-15/03 (далее – Контракт) Обществу с ограниченной ответственностью «ДАИР» (далее – Исполнитель) поручается оказать услуги по оценке находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, которые именуются – «Объект оценки», а именно:

Таблица № 1

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер | Адрес расположения объекта | Площадь, кв. м. |
|-------|--|--------------------|---|-----------------|
| 1. | Земельный участок с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: здание (подземный сква) | 35:24:0103002:643 | Местонахождение установлено откатным ориентиром, расположенным в границах участка. Ориентир монолитный поликарбонатный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, п. Окружное, д. 2а | 3 000 |
| | | 35:24:0103002:2897 | Вологодская обл., г. Вологда, ул. Окружное шоссе, д. 2а | 264,6 |

1.1. Ограничения и обременения имущественных прав на Объект оценки: отсутствуют.
1.2. Дата оценки: 01.05.2024.

Изменение даты оценки возможно исключительно по письменному указанию Заказчика.

1.3. Цель оценки: определение стоимости Объекта оценки во исполнение Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», приказа Министерства финансов Российской Федерации от 15.12.2022 № 553 «Об утверждении перечня федерального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на плановый период, на 2024 - 2026 годы».

1.4. Права на Объект, учитываемые при оценке: право собственности Российской Федерации.

1.5. Форма представления итоговой стоимости: по Объекту оценки указать рыночную стоимость в виде числа с НДС и без НДС. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объектов оценки, приводить не требуется.

1.6. Результат оказания Услуг (далее - Отчет) по настоящему Контракту оформляется Исполнителем по Объекту оценки в виде Отчета в форме электронного документа в соответствии с п. 3.2 Задания на оценку (Приложение № 1 к Контракту).

1.7. Цена за единицу услуги приведена в таблице № 2.

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.02.2024, поступившего на рассмотрение 21.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок вид объекта недвижимости | |
|---|--|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 8 | |
| Всего листов выписки: 10 | |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52799632 | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0103002:643 |
| Номер кадастрового квартала: | 35:24:0103002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.01.2006 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а. |
| Площадь: | 3000 +/- 19 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 776457.04 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 35:24:0103002:2897 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 35:24:0103002:515; 35:24:0103002:641 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C3B32D2B3576ACD5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| | | |

Лист 2

| Земельный участок вид объекта недвижимости | |
|---|--|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 8 | |
| Всего листов выписки: 10 | |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52799632 | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0103002:643 |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C3B32D2B3576ACD5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|---------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 10 |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52799632 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0103002:643 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Российская Федерация |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 35:24:0103002:643-35/065/2021-1 04.05.2021 11:37:43 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | | |
|-------------------------------|---|---|--|
| |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ3802В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Лист 4

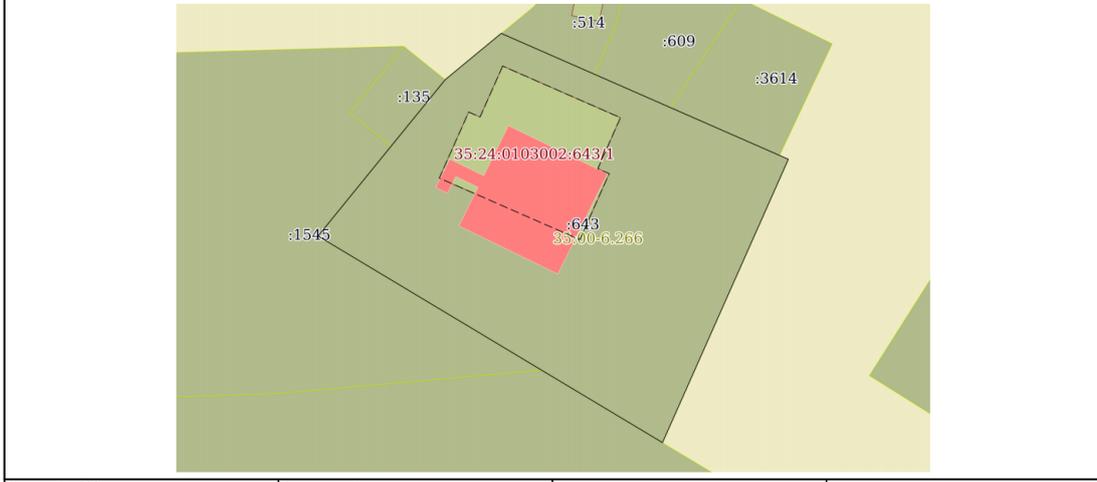
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|--------------------|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 10 |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52799632 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0103002:643 | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | | |
|-------------------------------|---|---|--|
| |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ3802В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

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

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 10 |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52799632 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0103002:643 | |

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700

Условные обозначения:

| | | | |
|-------------------------------|---|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | | инициалы, фамилия |
| | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 10 |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52799632 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0103002:643 | |

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 35:24-0103002:643/1



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

| | | | |
|-------------------------------|---|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | | инициалы, фамилия |
| | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | |
|---|-----------------------------|--|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 8 |
| Всего листов выписки: 10 | | |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52799632 | | |
| Кадастровый номер: 35:24:0103002:643 | | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1 | 2 | 3 |
| 35:24:0103002:643/1 | 527 | данные отсутствуют |

| | |
|-------------------------------|--|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 008B065687401C83D203576AC8C8425108</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

УТВЕРЖДЕНО
приказом Министерства финансов Российской Федерации
от 23 марта 2024 г. № 82Н

**ВЫПИСКА № 86/1
ИЗ РЕЕСТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ОБ ОБЪЕКТЕ УЧЕТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

| | |
|---------------|---------|
| КОДЫ | 0313040 |
| Формы по ОКУД | |
| Дата | |
| по ОКНД | |
| ИНН | |

на "07" марта 2024г.

Резюме (сертификат)
при (к объекту)
Заметьте: федеральное управление федерального имущества по управлению государственными имуществами в Вологодской области
(наименование юридического лица,
фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)

1. Сведения об объекте учета федерального имущества

Наименование объекта учета: земельные участки «Земельный участок»
(с указанием вида имущества)

Регистровый номер: **П11370006721** Дата приема: **04.05.2021**

| Наименование сведений (реквизитов) ¹ | Значение сведений (реквизитов) |
|---|--|
| 1 | 2 |
| ОБЩИЕ ДАННЫЕ | |
| Кадастровый номер | 35:24:0103002:643 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 27.01.2006 |
| Вид объекта | Земельный участок |
| Адрес (местоположение) | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а. |
| Категория земель | ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ |
| Вид разрешенного использования | эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада |
| Площадь (кв. м) | 3 000 |
| Инвентарный номер | нет |
| Наименование объекта учета (здания, сооружения) | Подземный склад |

¹ Сведения приводятся согласно реестру федерального имущества (приложение №1 к Положению об учете и о контроле использования федерального имущества, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2007 г. № 447 "о совершенствовании учета и контроля за использованием федерального имущества").

| 1 | 2 |
|---|-----|
| Наименование иного вида стоимости | нет |
| Стоимость иного вида, руб. | нет |
| Дата стоимости иного вида | нет |
| Поступление (перемещение) в государственную казну Российской Федерации, стоимость, руб. | нет |
| Дата поступления (перемещение) в государственную казну Российской Федерации | нет |
| Выбытие (перемещение) из государственной казны Российской Федерации, стоимость, руб. | нет |
| Дата выбытия (перемещение) из государственной казны Российской Федерации | нет |
| ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) | |
| Наименование части | нет |
| Площадь части (кв. м.) | нет |
| Вид ограничения (обременения) | нет |
| Наименование ограничения оборота | нет |
| Документы - основания ограничения оборота | нет |
| Археология | нет |
| ЮНЕСКО | нет |

ОТМЕТКА О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕЙ ВЫПИСКЕ

Однотипное _____ (количество) _____ (подпись) _____ м.п. _____ (цифровая подпись)

_____ 20__ г.



| 1 | 2 |
|--|---|
| Раздел №1.2 объекта учета (здания, сооружения), расположенного на участке | 1.2.370150555 |
| Статус раздела объекта учета (здания, сооружения), расположенного на участке | Подраздел 1.2. Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства |
| Кадстровый номер объекта учета (здания, сооружения), расположенного на участке | 35:24:0103002:2897 |
| Адрес объекта учета (здания, сооружения), расположенного на участке | Россия, обл Вологодская, г. Вологда, ш. Окружное, 2а |
| ПРАВА | |
| Номер регистрации права собственности | 35:24:0103002:643-35:065/2021-1 |
| Дата регистрации права собственности | 04.05.2021 |
| Документ-основание возникновения права собственности РФ | выписка из ЕГРН №66/н от 04.05.2021; |
| Доля РФ в праве собственности | нет |
| Полное наименование правообладателя (балансодержателя) | Российская Федерация |
| Раздел №3.1 | 3.1.370000001 |
| Вид вещного права правообладателя (балансодержателя) | нет |
| Номер регистрации иного вещного права правообладателя (балансодержателя) | нет |
| Дата регистрации иного вещного права | нет |
| Документ-основание возникновения иного вещного права | нет |
| СТОИМОСТЬ И УЛУЧШЕНИЯ | |
| Стоимость первоначальная, руб. | 675 276,03 |
| Дата стоимости первоначальной | нет |
| Стоимость кадастровая, руб. | 776 457,04 |
| Дата стоимости кадастровой | 01.01.2023 |
| Стоимость рыночная, руб. | нет |
| Дата стоимости рыночной | нет |

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.02.2024, поступившего на рассмотрение 21.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 7 | |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52800367 | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0103002:2897 |
| Номер кадастрового квартала: | 35:24:0103002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 25.09.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 12756 20.01.2005 ГП ВО "Вологодтехинвентаризация"; Условный номер 35:24:0:12756ЦЦ |
| Местоположение: | Вологодская обл, г Вологда, ул Окружное шоссе, 2а |
| Площадь: | 264,6 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Подземный склад |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных подвал |
| Материал наружных стен: | Бетонные, Монолитные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2002 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1955487,17 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 35:24:0103002:643, 35:24:0103002:515 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small> | инициалы, фамилия |
| | | |

Лист 2

| Здание | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 4 | |
| Всего листов выписки: 7 | |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52800367 | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0103002:2897 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 20.01.2005 Павлова Мария Васильевна, СНИЛС 13893972421, договор на выполнение кадастровых работ от 02.03.2021 № 01301000005210000050001, дата завершения кадастровых работ: 21.04.2021 |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small> | инициалы, фамилия |
| | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

| Здание | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 7 |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52800367 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0103002:2897 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Российская Федерация |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 35-35-01/020/2009-483 24.08.2009 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| | | |

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 7 |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52800367 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0103002:2897 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:300 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Здание | | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------------|---|--------------------|--------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № 3 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 3 | | Всего разделов: 4 | | Всего листов выписки: 7 |
| 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52800367 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 35:24:0103002:2897 | | |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | |
| Система координат 35.2 | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
| | X | Y | | H1 | H2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | |
|---|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сертификат: 008B056497401C83M203576AC5C83425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

УТВЕРЖДЕНО
приказом Министерства финансов Российской Федерации
от 23 марта 2024 г. №42Н

ВЫПИСКА № 58/2
ИЗ РЕЕСТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ОБ ОБЪЕКТЕ УЧЕТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

на "07" марта 2024г.

| | |
|---------------|---------|
| КОДЫ | 0533040 |
| Форма по ОК/У | Дата |
| по ОКТО | ИНН |

Республика (территориальный орган Росмушества) Территориальное управление Росмушества в Вологодской области
 Заявитель Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области
 (наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)

1. Сведения об объекте учета федерального имущества

Наименование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единый недвижимый комплекс, объекта учета: **ЛИФТНЫЙ СБЛД**

Реестровый номер: **35:24:0103002:2897** Дата присвоения: **30.11.2021**

| Наименование сведений (реквизитов) ¹ | Значение сведений (реквизитов) |
|---|--|
| 1 | 2 |
| ОБЩИЕ ДАННЫЕ | |
| Кадастровый номер | 35:24:0103002:2897 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 25.09.2012 |
| Наименование объекта | Полезный склад |
| Вид объекта | здание |
| Адрес (местоположение) | Россия, обл. Вологодская, г. Вологда, ил. Окружное, 2а |
| Назначение объекта | Нежилое |
| Наименование единицы измерения | Квадратный метр |
| Значение единицы измерения | 264,6 |
| Идентификационный номер | 12756 |
| Иные параметры | нет |

¹ Сведения приводятся согласно реестру федерального имущества (приложение №1 к Положению об учете и о контроле использования федерального имущества, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2007 г. № 447 "О совершенствовании учета и контроля за использованием федерального имущества").

| 1 | 2 |
|--|--------------|
| Номер регистрации иного вещного права правообладателя (балансодержателя) | нет |
| Дата регистрации иного вещного права | нет |
| Документ-основание возникновения иного вещного права | нет |
| СТОИМОСТЬ И УЛУЧШЕНИЯ | |
| Стоимость первоначальная, руб. | 1 |
| Дата первоначальной стоимости | нет |
| Стоимость балансовая, руб. | нет |
| Дата балансовой стоимости | нет |
| Стоимость кадастровая, руб. | 1 955 487,17 |
| Дата кадастровой стоимости | 01.01.2024 |
| Стоимость остаточная, руб. | 0 |
| Дата остаточной стоимости | нет |
| Наименование иного вида стоимости | нет |
| Стоимость иного вида, руб. | нет |
| Дата стоимости иного вида | нет |
| Дата ввода в эксплуатацию | 2002 |
| Дата фактического прекращения строительства | нет |
| Срок строительства | нет |
| Степень завершенности строительства (процентов) | нет |
| Предложения по дальнейшему использованию | нет |
| Дата предложения по дальнейшему использованию | нет |
| Средств, выделенных из федерального бюджета, руб. | нет |

| 1 | 2 |
|---|---|
| Этажность | 1 |
| Подземная этажность | 0 |
| Многоквартирный дом | нет |
| Принадлежность объекта аварийным | нет |
| Документ-основание признания объекта аварийным | нет |
| Объект культурного наследия | Нет |
| Категория историко-культурного значения | нет |
| Регистрационный номер объекта культурного наследия | нет |
| Кадастровый (условный) номер | 35:24:0103002:643 |
| Статус варты земельного участка, на котором расположен объект | Учтен |
| Площадь (кв. м.) | 3 000 |
| Форма собственности | нет |
| Категория земель | ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ |
| Раздел земельного участка, на котором расположен объект № | 1.1.3/70006721 |
| ПРАВА | |
| Номер регистрации права собственности | 35:35:01/020/2009-483 |
| Дата регистрации права собственности | 24.08.2009 |
| Документ-основание возникновения права собственности РФ | выписка из ЕГРН №КУВН-402/2021-158447846 от 30.11.2021; |
| Доля РФ в праве собственности | нет |
| Полное наименование правообладателя (балансодержателя) | Российская Федерация |
| Раздел №3.1 | 3.1.3/70000001 |
| Вид вещного права правообладателя (балансодержателя) | нет |

Участок технической инвентаризации

Государственное предприятие
Вологодской области
«ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Действителен до
20 01 2024

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание автомобильный сектор
(наименование, площадь, строение)

район _____
город (пос.) Вельск
улица (п/р) Добруньское шоссе, 22

квартил. № _____
инвентарный № 43 756

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖСК
РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576.

| | |
|--|-----|
| 1 | 2 |
| Освоенных средств федерального бюджета, руб. | нет |
| Поступление (перемещение) в государственную казну Российской Федерации, стоимость балансовая, руб. | нет |
| Поступление (перемещение) в государственную казну Российской Федерации, стоимость остаточная, руб. | нет |
| Дата поступления (перемещения) в государственную казну Российской Федерации | нет |
| Выбытие (перемещение) из государственной казны Российской Федерации, стоимость балансовая, руб. | нет |
| Выбытие (перемещение) из государственной казны Российской Федерации, стоимость остаточная, руб. | нет |
| Дата выбытия (перемещение) из государственной казны Российской Федерации | нет |
| ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) | |
| Наименование части | нет |
| Площадь части (кв.м.) | нет |
| Вид ограничения (обременения) | нет |
| Наименование ограничения оборота | нет |
| Документы - основания ограничения оборота | нет |

ОТМЕТКА О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕЙ ВЫПИСКЕ

Ответственное лицо _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи) _____

_____ 20 ____ г. _____



IV. Общие сведения

Назначение: подземная железная дорога

Использование: —

Количество мест (мощность): —

а) —

б) —

в) —

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

| Литера | Именованье здания | Формулы для подсчета площадей | Площадь | Высота | Объем |
|--------|--------------------|---------------------------------------|---------|--------|-------|
| 1 | 2 | | 4 | 5 | 6 |
| 2/8 | Особняк | $18,61 \times 19,0$ | 353,6 | 4,50 | 1583 |
| | Место для парковки | $6,12 \times 6,88 + 6,82 \times 5,11$ | 69,9 | | |

Литера ZZ

Типа капиталы —

Наименование конкретных элементов здания —

Фундаменты —

а) Стены и их наружная отделка —

б) Перегородки —

Чердачные —

Место: —

этажное —

Напольное —

валовое —

Крыша —

Полы —

Прочие —

Внутренние отделка —

отделочные —

водопровод —

канализация —

вентиляция —

лифты —

Сам и застроенная структура —

Прочие работы —

Регистрация права собственности

государственный № — Фамилия —

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие в общей собственности | Подпись лица, удостоверяющего правильность собственности |
|-------------|---|--|---------------------------------------|--|
| | | | | |

Экспликация земельного участка - кв. м.

| по номерам | Площадь участка | | Незастроенная площадь | |
|------------|-----------------|-------------|-----------------------|--------|
| | фактически | застроенная | застроенная | прочая |
| | | 377,5 | | |

Благоустройство здания - кв. м.

| Канализация | Отопление | | Ванна | | Госзаб. | | Лифты - шт. | | | | |
|-------------|-----------|---------------------------|--------------------------|--------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|-----------------|-----------|
| | от ТЭЦ | от групповой (квартирной) | от собственной котельной | от АТБ | от электрического горючего | от газовых котельных | от газовых котельных | от газовых котельных | от электрических | от механических | от ручных |
| | | | | | | | | | | | |



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ВОЛОГДЫ
ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Ленина ул., д. 2, Вологда, 160000.
Тел./факс (81 72) 21-400-60.
E-mail: dg@volodga-city.ru

13 10.2023 № 12-0-16/2573/2023

На № 35-НМ-02/7525 от 09.10.2023

О направлении информации

Руководителю
территориального управления
Федерального агентства по
управлению государственным
имуществом в Вологодской
области
Л.М. Ермоленко
Пушкинская ул., д. 25,
Вологда, 160000
Irina.Soboleva@rosim.gov.ru

Уважаемая Лилия Михайловна!

Департамент градостроительства Администрации города Вологды (далее – Департамент), рассмотрев письмо Территориального управления Росимущества по Вологодской области от 9 октября 2023 года № 35-НМ-02/7525 и приложенную к нему выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:643, сообщает следующее.

В соответствии документами территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа Вологда, земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:643 не относится к земельным участкам территории общего пользования и не расположен в границах улично-дорожной сети.

Земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:643 не относится к особо охраняемым природным территориям, не входит в границы территории, на которой расположены природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, не находится под охраной, не находится в границах первого, второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения.

Земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:643 не располагается в границах береговой полосы.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

| поземельному плану здания, расположенного в г. Вологда | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|----------------------|---------------------------|---------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|----|--|
| по улице <u>Соборная</u> с/п. № <u>2</u> а | | | | | | | | | | | | |
| Этжи антра | Номер по плану здания | Назначение помещений | Формат паспорта помещений | Общая площадь | В т.ч. площадь | | | | | Примечания | | |
| | | | | | Самостоят. по вл. окр. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| | 1 | повышенность | | 108,7 | | | | | | | | |
| | 2 | повышенность | | 6,7 | | | | | | | | |
| | 3 | повышенность | | 8,5 | | | | | | | | |
| | 4 | повышенность | | 4,6 | | | | | | | | |
| | 5 | повышенность | | 9,0 | | | | | | | | |
| | 6 | повышенность | | 7,8 | | | | | | | | |
| | 7 | повышенность | | 8,2 | | | | | | | | |
| | 8 | повышенность | | 19,8 | | | | | | | | |
| | 9 | повышенность | | 4,0 | | | | | | | | |
| | 10 | повышенность | | 3,1 | | | | | | | | |
| | 11 | повышенность | | 1,2 | | | | | | | | |
| | 12 | повышенность | | 4,3 | | | | | | | | |
| | 13 | повышенность | | 2,4 | | | | | | | | |
| | 14 | повышенность | | 19,3 | | | | | | | | |
| | | | | 264,6 | | | | | | | | |

Объекты не относятся к объектам в реестре недвижимости с кадастровым номером, указанным в выписке



АКТ
о проведении осмотра объектов недвижимого имущества, находящихся в
собственности Российской Федерации

07 марта 2024 года

I. Вводная часть

В соответствии с письмом Росимущества от 28.05.2020 № ИП-04/16588, комиссией в составе сотрудников Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области (далее - Территориальное управление):

| № п/п | ФИО | Наименование занимаемой должности |
|-------|-----------------------------|--|
| 1 | Ермоленко Лилия Михайловна | Руководитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области |
| 2 | Соболева Ирина Анагольевна | Начальник отдела по работе с государственными учреждениями и предприятиями, реестра, аренды и перераспределения государственного имущества Территориального управления |
| 3 | Разумов Сергей Владимирович | Заместитель начальника отдела реализации, приватизации, работы с коммерческими организациями, правового обеспечения Территориального управления |
| 4 | Корепина Людмила Леонидовна | Главный специалист-эксперт отдела по работе с государственными учреждениями и предприятиями, реестра, аренды и перераспределения имущества Территориального управления |

Проведен осмотр объекта здания подземного склада, расположенного по адресу: Россия, Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д.2а, (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) (далее – Объект).

Объект 2002 года постройки, общей площадью 264,6 кв.м, стены – бетонные, монолитные, инженерные сети: отсутствуют, назначение: нежилое.

Реестровый номер федерального имущества объекта недвижимого имущества здание – ПП2370150555.

Основание возникновения права собственности Российской Федерации – Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» от 27.12.1991 № 3020-1.

2

Также отметим, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:643 и расположенный в пределах указанного земельного участка объект недвижимости с кадастровым номером 35:24:0103002:2897 находится в собственности Российской Федерации, в связи с чем, в соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации, Администрация города Вологды не наделена полномочиями по распоряжению, использованию и управлению земельными участками и объектами, находящимися в собственности Российской Федерации.

Исполняющий обязанности
начальника Департамента
градостроительства
Администрации города Вологды



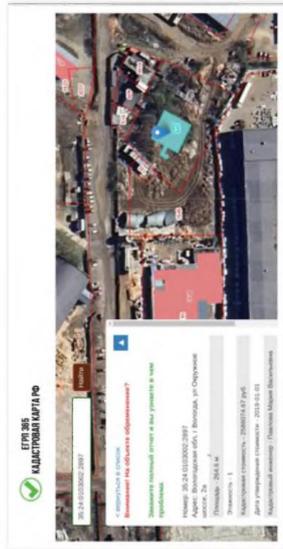
А.А.Малышкин

Попова Ирина Александровна
(8172) 72 24 32

Привязка Объекта к земельному участку осуществлена.

Объект и земельный участок не используются.

На земельном участке с кадастровым номером 35:24:0103002:643 кроме здания подземного склада с кадастровым номером 35:24:0103002:2897 иные объекты недвижимого или движимого имущества отсутствуют.



Согласно заключению Комитета по охране объектов культурного наследия Вологодской области от 03.03.2023 №ИХ.53-1083/23 здание подземного склада, расположенного по адресу: Россия, Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д.2а, (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) не является объектом культурного наследия и не включено в перечень единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Право собственности Российской Федерации зарегистрировано от 24.08.2009 № 35-35-01/020/2009-483.



Земельный участок под зданием сформирован (кадастровый номер 35:24:0103002:643) РНФИ П11370006721, право собственности Российской Федерации зарегистрировано от 04.05.2021 № 35:24:0103002:643-35/065/2021-1.

Вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание монолитного подземного склада. Категория земель: земли населенных пунктов.

В выписке ЕГРН присутствует информация о земельном участке с кадастровым номером 35:24:0103002:641, снятым с кадастрового учета 02.03.2006, и являющимся материнским объектом, из которого был образован объект с кадастровым номером 35:24:0103002:643.

**ДЕПАРТАМЕНТ
ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ТРАНСПОРТА
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Россия, 160000, г. Вологда, Ул. Горького, 35
тел. (8172) 23-00-50 (1310)
факс (8172) 23-00-50 (1339)
E-mail: vologda.dtx@dxi.gov35.ru

11.10.2023 №ИХ.13-3365/23
На № 35-НМ-02/7523 от 09.10.2023

Исполняющему обязанности
руководителя территориального
управления федерального агентства
по управлению государственным
имуществом в Вологодской области

Н.А. Молевой

О направлении информации

Уважаемая Наталья Александровна!

В ответ на Ваше письмо от 09.10.2023 №35-НМ-02/7523 сообщаем, что запрашиваемый земельный участок с кадастровыми номерами 35:24:0103002.643 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а) не относится к земельным участкам, предоставленным для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;
к земельным участкам общего пользования, к земельным участкам, зарезервированным для государственных или муниципальных нужд.

Заместитель
начальника Департамента



А.В. Максимов

народов Российской Федерации.

Согласно заключению Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Вологодской области от 15.03.2023 № ИВ-128-5611 указанного объекта недвижимого имущества в журнале защитных сооружений Вологодской области не числится (снято с учета МЧС в 2023 году).

Заключение:

Комиссия делает вывод о возможности включения в перечень имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на плановый период, земельного участка (кадастровый номер 35:24:0103002.643) РНФИ П11370006721, с находящимися на нем объектом недвижимого имущества - зданием подземного склада, расположенного по адресу: Россия, Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе, д.2а, (кадастровый номер 35:24:0103002:2897) РНФИ П12370150555.

Подписи членов комиссии

И.А. Соболева
С.В. Разумов
Л.Л. Корепина



Руководитель управления /Л.М. Ермоленко

Упальцева Милена Дмитриевна
тел. 8 (8172) 23-00-52 (доб. 1323)

**КОМИТЕТ
ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Росси́я, 160000, г. Вологда,
ул. Герцена, 37
тел. (8172) 23-00-97 (доб. 1851)
факс (8172) 23-00-97 (доб. 1885)
E-mail: okn.vlg@okn.vlg35.ru

03.03.2023 №ИХ-53-1083/23

На № 35-ПЕ-02/1403 от 21.02.2023

Руководителю ГУ Росимущества в
вологодской области

Л.М. Ермоленко

160000, г. Вологда, ул. Пушкинская, д.
25.
E-mail: tu35@rosim.gov.ru



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ «УПРАВЛЕНИЕ
АВТОМОБИЛЬНОЙ МАГИСТРАЛИ
МОСКВА – АРХАНГЕЛЬСК
ФЕДЕРАЛЬНОГО ДОРОЖНОГО
ЦЕНТРА «ХОЛМОГОРЬ»**

Возрождения ул., д.31, г. Вологда, 160034
тел. (8172) 72-37-55, факс (8172) 72-37-13
E-mail: upbld@holmogorskiy.ru
Сайт: holmogorskiy.ru

17 ОКТ 2023 № 6539

На № 35-ПМ-02/7518 от 09.10.2023

Ответ на запрос

СПРАВКА

Комитет по охране объектов культурного наследия Вологодской области, осуществляя полномочия органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, настоящим уведомляет,

Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 года № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» объект «Усадьба Шилова», XVIII в., расположенный по адресу: Вологодская область, г. Великий Устюг, Шилова ул. 6-10, включен в Перечень объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения.

В соответствии с п. 1 ст. 64 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» памятники истории и культуры государственного значения, принятые на государственную охрану в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации, относятся к объектам культурного наследия федерального значения, включённым в реестр.

Объект культурного наследия федерального значения «Усадьба Шилова», XVII в., расположенный по адресу: Вологодская область, г. Великий Устюг, Шилова ул., 6-10 (уточненный адрес: Вологодская область, г. Великий Устюг, ул. Шилова, 6-10, приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14 марта 2016 года № 34812-р внесен в Реестр с присвоенным регистрационным номером: 351620414980006. Вид объекта – ансамбль, пообъектный состав не утвержден.

По остальным зданиям сообщаем следующее:

- нежилое здание (гараж) с кадастровым номером: 35:28:0101004:118, по адресу: Вологодская область, Грязовецкий р-н, с/п Юровское, д. Покровское;
- нежилое здание (баня) с кадастровым номером: 35:28:0101004:117, по адресу: Вологодская область, Грязовецкий р-н, с/п Юровское, д. Покровское;

И. о. руководителя Территориального
управления Росимущества в
Вологодской области

Н.А. Молевой

ул. Пушкинская, д. 25, г. Вологда, 160000

Inna.Soboleva@rosim.gov.ru

Уважаемая Наталья Александровна!

ФКУ Упрдор «Холмогоры» (далее – Учреждение), рассмотрев Ваше обращение (вх. № 4698 от 10.10.2023), сообщает, что земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:643 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир монолитный подземный склад. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, г. Вологда, ш. Окружное, д. 2а) не относится к числу земельных участков:

1) предоставленных для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов автомобильных дорог общего пользования федерального значения и находящихся в ведении Учреждения;

2) зарезервированных для государственных нужд Российской Федерации в целях строительства (реконструкции) автомобильных дорог общего пользования федерального значения и находящихся в ведении Учреждения.

Начальник управления

П.В. Кудряшов

Иск. Куряшова Марина Николаевна
Тел.: (8472) 72-36-22
E-mail: krasovamim@holmogorskiy.ru



МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ ВЕЩЕЙ
ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(Главное управление МЧС России
по Вологодской области)

ул. Малая, 41, г. Вологда, 160006
Телефон: (817-2) 57-11-02; факс: (817-2) 72-11-05
«телефон доверия»: (817-2) 72-98-89
e-mail: gub@35.mchs.gov.ru
telegram: 146276 Жито

15.03.2023 №ИВ-128-5611
На № 35-ЛЕ-02/1412 от 20.02.2023

Уважаемая Лилия Михайловна!

В соответствии с Вашим запросом сообщаем,
Указанные Вами объекты ГОЧС в журнале защитных сооружений
Вологодской области не числятся.

С уважением,

Заместитель руководителя
территориального органа
Главного управления

Е.В. Крюков



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3103DF8F8F710179E5A5CF668F7B6DF1
Владелец: Крюков Евгений Викторович
Действителен с 28.04.2022 по 22.07.2023

Приложение к письму
ТУ Росимущества в Вологодской области

Перечень объектов недвижимого имущества

| № п/п | Наименование объекта недвижимого имущества | Кадастровый номер объекта | Полный адрес местонахождения объекта недвижимости | РНФИ |
|-------|--|---------------------------|---|--------------|
| 1 | Нежилое здание (гараж) | 35:28:0101004:118 | Россия, обл. Вологодская, р-н Грибовский, с/п Юровское, д. Покровское | П12370150498 |
| 2 | Нежилое здание (баня) | 35:28:0101004:117 | Россия, обл. Вологодская, р-н Грибовский, с/п Юровское, д. Покровское | П12370150493 |
| 3 | Нежилое здание (гараж) | 35:23:0102003:170 | Россия, обл. Вологодская, 35, р-н Шекнинский, д. Камешница, 162578 | П12370150452 |
| 4 | Нежилое здание (баня) | 35:23:0102003:171 | Россия, обл. Вологодская, 35, р-н Шекнинский, д. Камешница, 162578 | П12370150453 |
| 5 | Веранда (престройка к жилому дому) | 35:23:0102003:169 | Россия, обл. Вологодская, 35, р-н Шекнинский, д. Камешница, 162578 | П13370036158 |
| 6 | здание поста ГИБДД | 35:18:0000000:115 | Россия, обл. Вологодская, р-н Чаглошенинский, трасса Вологда-Новая Ладога | П12370002392 |
| 7 | Здание (мелкий вырезатель) | 35:06:0504019:180 | Вологодская область, Вологодский район, п.Вожета, пер. Советский, д. 9 | П12370001131 |
| 8 | Здание (гараж) | 35:28:0403003:646 | Вологодская область, Грибовский район, г. Грибовцы, в массиве застройки индивидуальных гаражей по ул. Комсомольская, д.49 | П12370000073 |
| 9 | Здание (котлора) | 35:18:0201009:310 | Россия, обл. Вологодская, р-н Чаглошенинский, п. Чагода, пер. Производственный, д. 9 | П12370000121 |
| 10 | Здание (склад) | 35:18:0201009:363 | Россия, обл. Вологодская, р-н Чаглошенинский, п. Чагода, пер. Производственный, д. 9 | П12370000123 |

Шараф Александр Андреевич
8(817) 571288

| | | | | |
|----|--|--------------------|---|--------------|
| 11 | Здание формовочного цеха | 35:20:0401008:630 | область Вологодская, район Кадуйский, п. Кадуй, территория Череповецкой ГРЭС | П12370002398 |
| 12 | Объект незавершенного строительства (Завод по выпуску железных блоков из ячеистого бетона (П очерель)) | 35:20:0104008:591 | Россия, Вологодская область, Кадуйский муниципальный район | П12370150523 |
| 13 | Здание гаража (7 боксов) | 35:20:0104008:590 | Россия, Вологодская область, Кадуйский муниципальный район | П12370150522 |
| 14 | Артезианская скважина | 35:01:0207003:143 | Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра | П12370001847 |
| 15 | Здание (гараж) | 35:04:0301016:72 | Россия, 161250, обл Вологодская, р-н. Вашкинский, с. Липин Бор, ул. Первомайская, 54 | П12370000953 |
| 16 | нежилое помещение | 35:19:0102004:261 | Вологодская область, Устюженский район, г. Устюжа, пер. Коммунистический, д. 9 | П13370000096 |
| 17 | Помещение гаража (бокс № 1) | 35:19:0103004:487 | Россия, р-н. Устюженский, г. Устюжа, ул. Карла Маркса | П13370000102 |
| 18 | гараж | 35:08:0203021:1116 | Россия, обл Вологодская, р-н. Тарногский, с. Тарногский Городок, ул. Верхняя, 27а | П12370002743 |
| 19 | Одноэтажное кирпичное здание гаража | 35:17:0102009:196 | Россия, обл Вологодская, р-н. Кименгско-Городицкий, с. Кименгский Городок, ул. Заречная, 41 | П12370002744 |
| 20 | Здание санитарно-эпидемиологической станции | 35:18:0201001:118 | Россия, обл Вологодская, р-н. Чарошенинский, п. Чагода, ул. Славнова, 20 | П12370002747 |
| 21 | Гараж со складом ядохимикатов | 35:23:0205022:65 | Россия, обл Вологодская, р-н. Шекснинский, рп. Шексна, ул. Шоссейная | П12370002749 |
| 22 | Административное здание | 35:04:0302001:96 | Вологодская область, Вашицкий район, с. Липин Бор, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.2а | П12370002756 |

| | | | | |
|----|--|--------------------|---|--------------|
| 23 | нежилое здание (подочный навес) | 35:10:0105008:68 | Вологодская область, р-н Великоустюженский, г. Великий Устюг, ул. Шилова, д. 6 | П12770068998 |
| 24 | нежилое помещение | 35:10:0105002:147 | Вологодская область, Великоустюженский район, г. Великий Устюг, ул. А. Угловского, д.1. | П13770001905 |
| 25 | нежилое помещение гаража | 35:26:0202018:426 | Вологодская область, Сокольский район, г. Сокол, ул. Набережная Свободы, гаражно-строительный кооператив № 118, гаражный бокс № 5 | П12370001752 |
| 26 | здание гаража (гаражный бокс) | 35:26:0202007:44 | Вологодская обл., г. Сокол, Советский Проспект, д. 53 | П12370000524 |
| 27 | гараж | 35:14:0705019:90 | Вологодская область, г. Тотма, ул. Белоусовская, д. 34А | П13370035134 |
| 28 | Административное здание | 35:08:0106004:86 | Россия, 161560, обл Вологодская, р-н. Тарногский, с. Тарногский Городок, ул. Пограничная, 38 | П12370000909 |
| 29 | Пристройка к зданию - гараж на 2 бокса | 35:08:0106004:201 | Россия, 160019, обл Вологодская, р-н. Тарногский, с. Тарногский Городок, ул. Пограничная, 38 | П12370000910 |
| 30 | Нежилое помещение | 35:13:0102005:899 | Самоземский район, д. Ногинская, ул. Центральная, д.63 | П13370001225 |
| 31 | Радиотелецентр | 35:21:0401015:3287 | Вологодская область, г. Череповец, ул. Ломоносова, д. 31 | - |
| 32 | Подземный склад (снят с учета МЧС в 2023 году) | 35:24:0103002:2897 | Россия, обл Вологодская, г. Вологда, ул. Окружное шоссе, 2а | П12370150555 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Предложения по продаже земельных участков (приняты в качестве аналогов)

Объект – аналог №1

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 22 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ, СЕВЕРНАЯ УЛИЦА

Вологодская область, Вологда, микрорайон Водники, Северная улица

добавлено 19 сентября в 8:41

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА
90 000 ₪
Рассчитать ипотеку



ОПИСАНИЕ

Цена указана за 1 сотку.

Продам переуступку права долгосрочной аренды земельного участка в г.Вологда ул. Северная, участок прямоугольной формы 22,6 соток, частично отсыпан, подъезд в участку возможен с 2 х сторон с улицы Северной и ул. Тепенькинской круглогодично.

по границе участка проходит линия электро передач есть возможность подключиться. Назначение использования земли - вид разрешенного использования Склады. Срок аренды 5 лет с правом пролонгации. Удобное территориальное расположение в черте города и удобными подъездными путями. По вопросам приобретения звоните. Номер в базе: 244618 .

Источник информации: <https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/62470597>

Публичная кадастровая карта

Участки 59.222448 39.957891

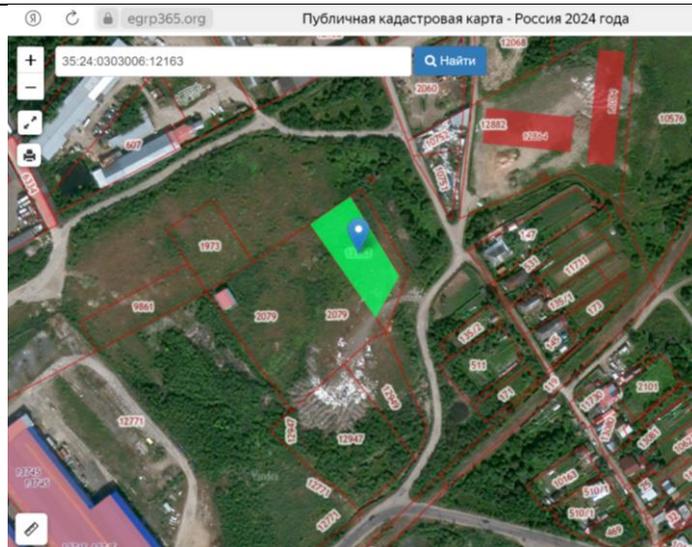
Земельный участок 35:24-0303006:12163
Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", г. Вологда, ул. Северная, земельный участок №48

Склад
План ЗУ → План КК →

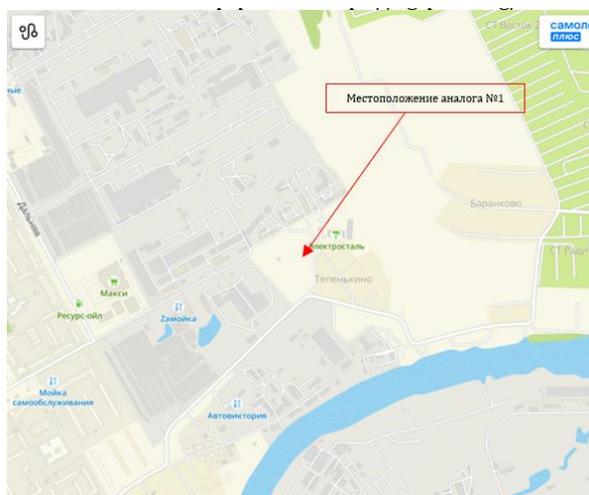
| Информация | Услуги |
|----------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| кадастровый номер: | 35:24-0303006:12163 |
| кадастровый квартал: | 35:24-0303006 |
| Адрес: | Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", г. Вологда, ул. Северная, земельный участок №48 |
| Площадь уточненная: | 2 266 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование: | Склад |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 586 483,88 руб. |
| дата определения: | 01.01.2022 |
| дата утверждения: | - |



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

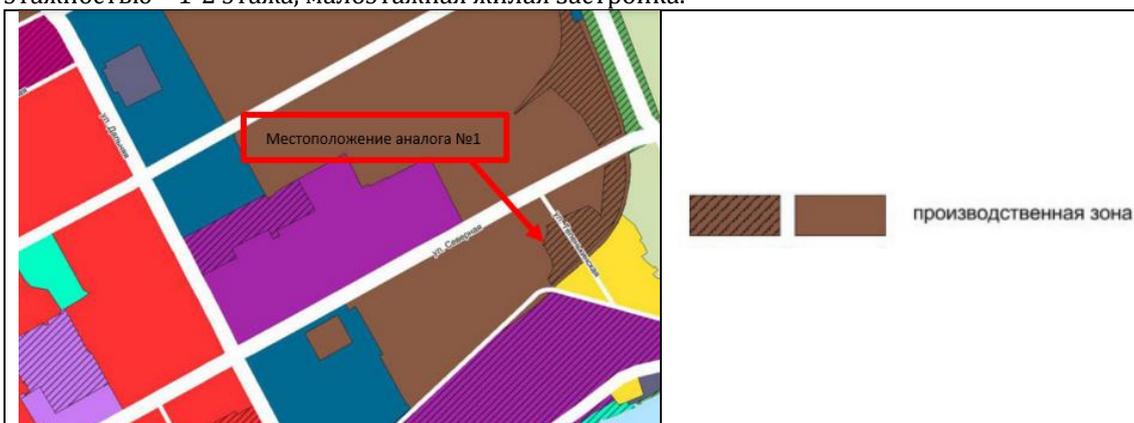


Источник информации: <https://egrp365.org/>



Источник информации: 2ГИС г. Вологда (<https://2gis.ru/>)

Ближайшее окружение земельного участка: производственные и хозяйственные корпуса, гаражи, автомойки, Вологодский завод «Электросталь», административные здания этажностью – 1-2 этажа, малоэтажная жилая застройка.



Источник информации: Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон ([https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782\(0x14owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf\)](https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782(0x14owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf))

Объект – аналог №2

УЧАСТОК, 114 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ, ОКРУЖНОЕ ШОССЕ
Вологодская область, Вологда, Окружное шоссе
добавлено 27 июня в 15:42

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
12 500 000 ₺
Рассчитать ипотеку

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок на окружном шоссе кадастровый номер 35:24:0403002:2948, разрешенное использование - Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности
Земельный участок подходит для размещения производства, автосервиса и т.д.
Подключение газ и электричество.

Источник информации: <https://onreal.ru/vologda/kyipit-uchastok/49336628>

Вологодская область, г Вологда, ш Окружное

Россия → Вологодская область

Кадастровый номер 35:24:0403002:2948
Вологодская область, г Вологда, ш Окружное

Кадастровый номер — 35:24:0403002:2948 (найти на кадастровой карте)

Тип — Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:
* Земли населенных пунктов
* Для размещения промышленных объектов
* Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности

Площадь — 11 374.00 м²

Кадастровый инженер — Каненкова Галина Игоревна (аттестат 35-12-275)

Другое написание адреса — г Вологда, ш Окружное

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

ЯндексМаркет
Наши отзывы ★★★★★

Отзыв: Спасибо Вам за подробный отчет. Понравилась оперативность, всем работникам и создателям желаю крепкого здоровья, долголетия, мира.

Источник информации: <https://egrp365.org/reestr?egrp=35:24:0403002:2948>

Участки → 59.200509 39.802348

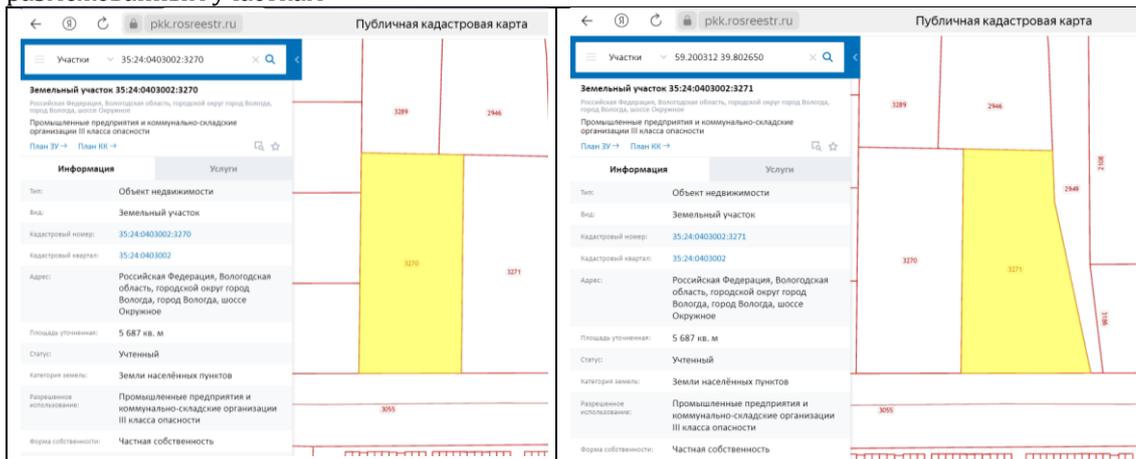
Земельный участок 35:24:0403002:2948
Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности
План 59 → План 88 → Создать участок ИС →

| Информация | Услуги |
|---------------------------|---|
| Тип | Объект недвижимости |
| Вид | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 35:24:0403002:2948 |
| Кадастровый квартал | 35:24:0403002 |
| Адрес | Российская Федерация, Вологодская область, г Вологда, ш Окружное |
| Площадь участка | 11 374 кв. м |
| Статус | Учтенный |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности |
| Форма собственности | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость | 2 523 948,27 руб. |
| дата образования | 31.12.2019 |
| дата утверждения | - |
| дата внесения сведений | 16.03.2020 |

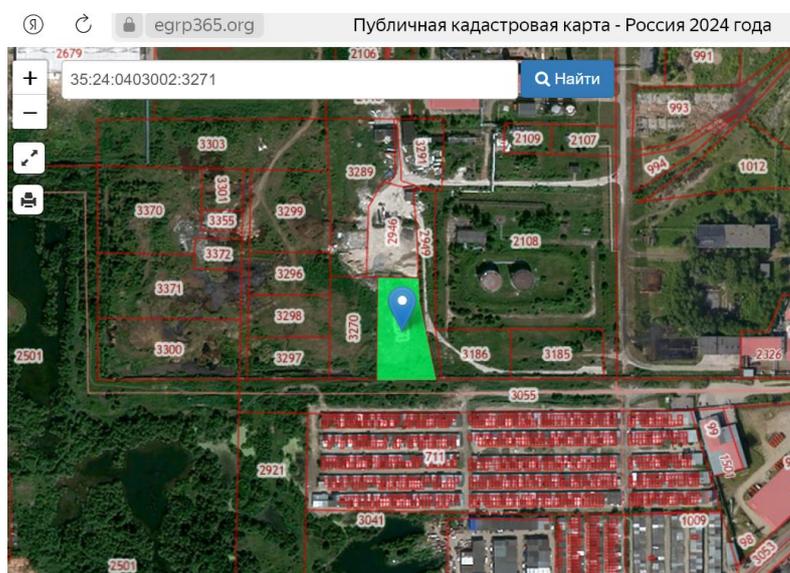
На дату составления отчета земельный участок размежеван на два участка: 35:24:0403002:3270 и 35:24:0403002:3271

Для проведения расчета используются характеристики земельного участка с кадастровым номером 35:24:0403002:2948, т.к. к продаже предлагался именно не размежеванный земельный участок.

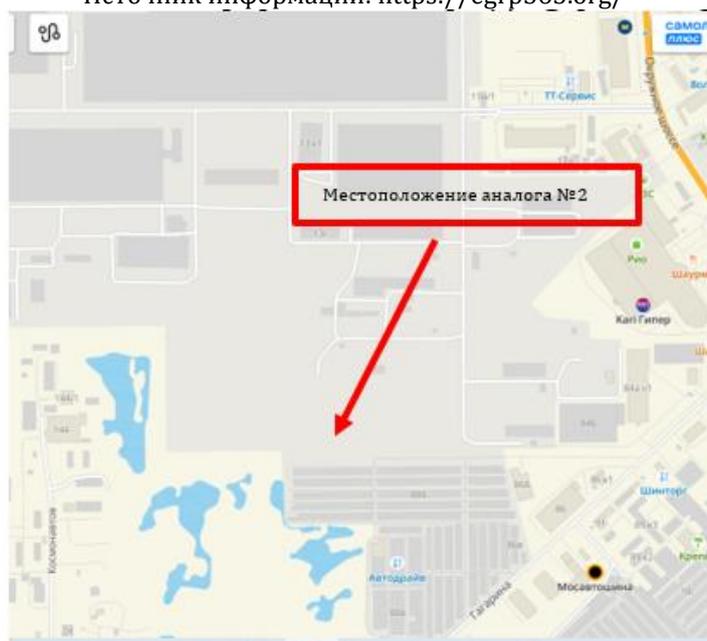
Для ориентирования по фактору местоположение были использованы данные по размежёванным участкам



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

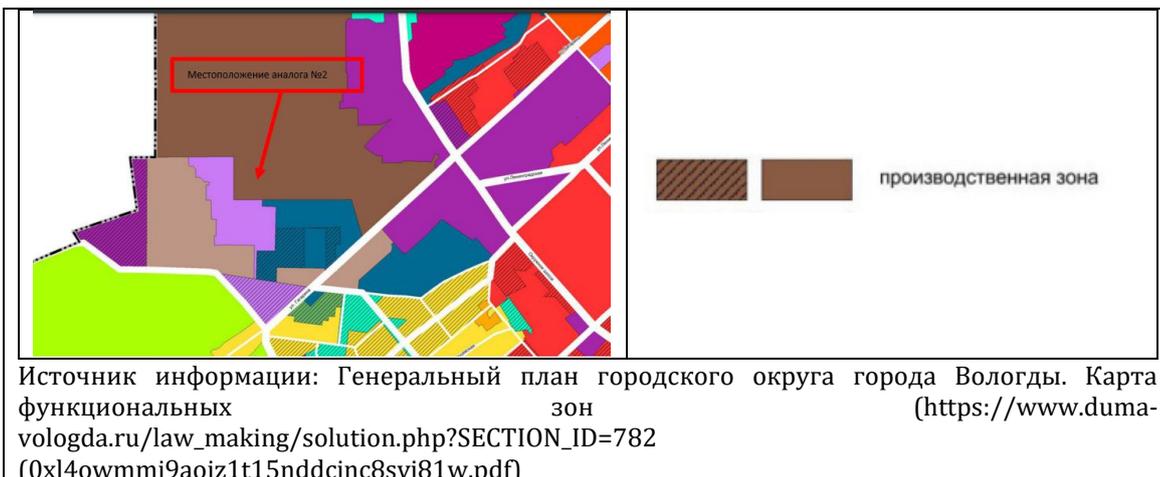


Источник информации: <https://egrp365.org/>



Источник информации: 2ГИС г. Вологда (<https://2gis.ru/>)

Ближайшее окружение земельного участка: хозяйственные корпуса, гаражи, административные здания этажностью – 1-2 этажа.



Объект - аналог №3

<https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/48657079>

УЧАСТОК, 41.4 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ, ОКРУЖНОЕ ШОССЕ

Вологодская область, Вологда, Окружное шоссе добавлено 10 июня в 15:06

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
5 000 000 ₺

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок 4135 кв.м ,от собственника .

Источник информации: <https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/48657079>

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

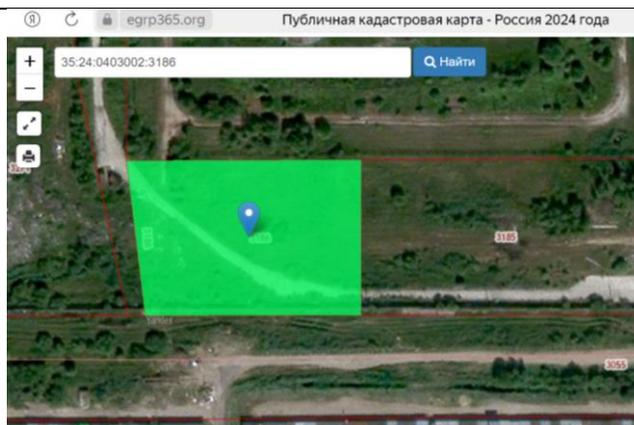
Участки 35-24-0403002:3186

Земельный участок 35-24-0403002:3186
Российская Федерация, Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе
Склады (6.9)

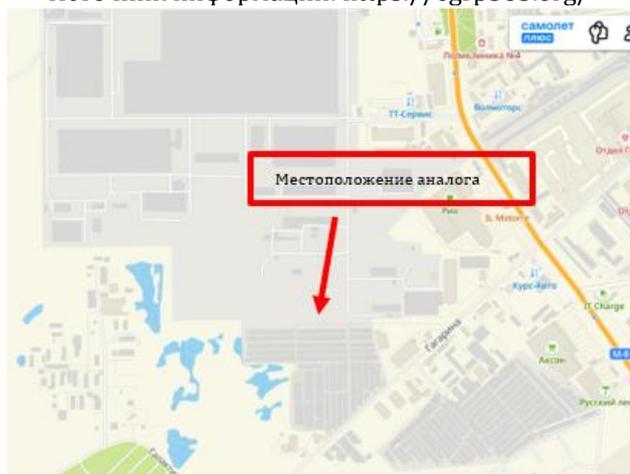
План ЗУ → План КК →

| Информация | Услуги |
|----------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 35-24-0403002:3186 |
| Кадастровый квартал: | 35-24-0403002 |
| Адрес: | Российская Федерация, Вологодская область, г. Вологда, Окружное шоссе |
| Площадь учтенная: | 4 135 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | Склады (6.9) |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 974 472,28 руб. |
| Дата определения: | 01.01.2022 |

Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>



Источник информации: <https://egrp365.org/>



Источник информации: 2ГИС г. Вологда (<https://2gis.ru/>)

Ближайшее окружение земельного участка: хозяйственные корпуса, гаражи, административные здания этажностью – 1-2 этажа.



Источник информации: Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон ([https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782\(0xl4owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf\)](https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782(0xl4owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf)))

Объект - аналог №4

https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/63563288

УЧАСТОК, 17.5 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ

Вологодская область, Вологда добавлено 23 октября в 16:16

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА
2 200 000 ₺
Рассчитать ипотеку

УралМонолит7
Малиновк

ОПИСАНИЕ

В продаже земельный участок в городе: вблизи оживленной Лени нградской улицы. Ориентир д.51. Площадь 17.5 сот. Прямоугольной формы. На участке вынесены границы кадастровым инженером, е сть подъездные пути, часть территории огорожена забором. Кад.н омер участка 35:24:0402001:102.

Источник информации: <https://onreal.ru/vologda/kypit-uchastok/48657079>

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 35:24:0402001:102

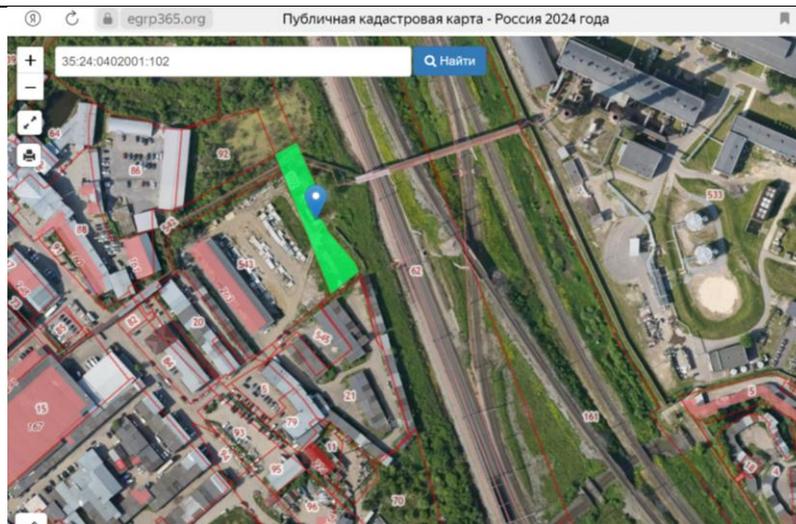
Земельный участок 35:24:0402001:102
Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская
для эксплуатации и обслуживания зданий и строений складского назначения

План ЗУ → План КК →

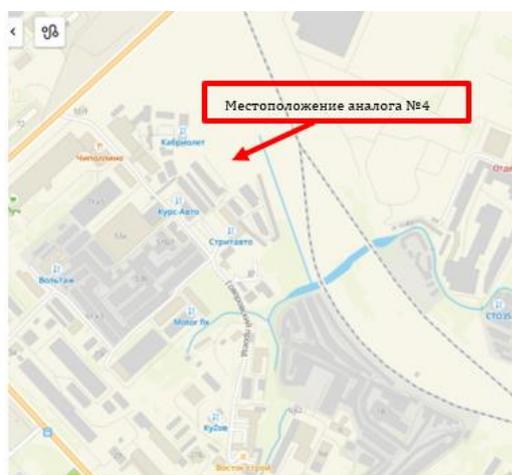
| Информация | Услуги |
|----------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 35:24:0402001:102 |
| Кадастровый квартал: | 35:24:0402001 |
| Адрес: | Вологодская область, г. Вологда, ул. Ленинградская |
| Площадь уточненная: | 1 752 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | для эксплуатации и обслуживания зданий и строений складского назначения |
| Форма собственности: | Частная собственность |



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

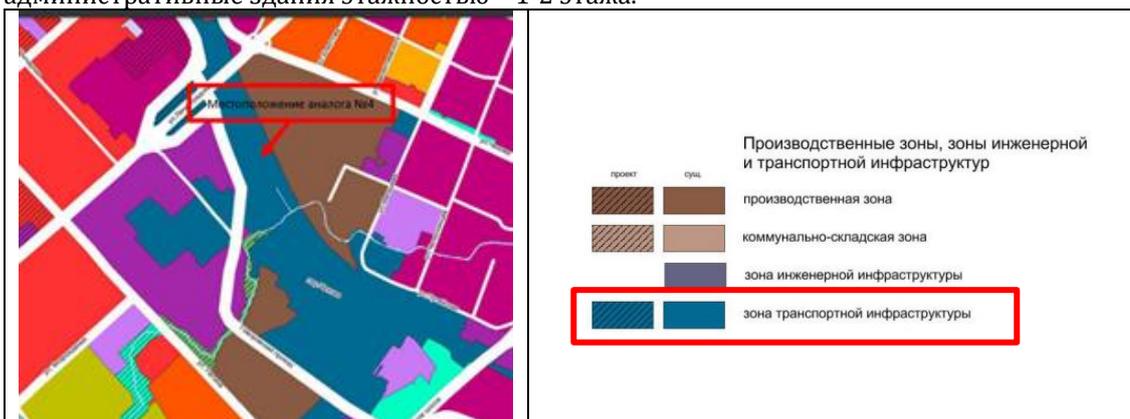


Источник информации: <https://egrp365.org/>



Источник информации: 2ГИС г. Вологда (<https://2gis.ru/>)

Ближайшее окружение земельного участка: хозяйственные корпуса, гаражи, административные здания этажность – 1-2 этажа.



Источник информации: Генеральный план городского округа города Вологды. Карта функциональных зон (https://www.duma-vologda.ru/law_making/solution.php?SECTION_ID=782 (0x14owmmj9aoiz1t15nddcjnc8syj81w.pdf))

Предложения по продаже земельных участков используемых для анализа рынка (кроме предложений принятых в качестве аналогов)

https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_112_sot_promnaznacheniya_3829691126

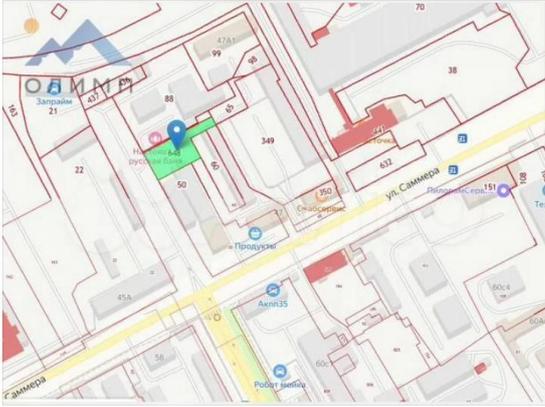
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 11,2 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 200 000 Р
464 286 Р за сотку
Реклама [alfabank.ru](#)
Альфа-таргет для бизнеса в Альфа-Банке Подробнее

8 939 409-14-72

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

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

Расположение

Вологодская обл., Вологда
р-н Нижний Посад

Показать карту

Описание

Номер:8274.
Земельный участок в промышленной зоне г. Вологды, ул. Саммера (граничит с "Саммера 47 Б "Русская баня") 11,2 сотки. Удобное местоположение под строительство офисного или складского помещения, возможность заниматься торговой и ремонтной деятельностью.
Виды разрешённого вида деятельности: хранение автотранспорта, размещение гаражей, административное здание, приюты для животных, автомобильная мойка, ремонт автомобилей, производственная деятельность, складские площадки, заготовка древесины, сельскохозяйственное производство, бытовое обслуживание.
Рядом развитые торговые и ремонтные объекты, большой трафик, так как участок почти на пересечении Саммера - Дальняя.
кадастровый номер 35:24:0303004:648
Коммуникации - электричество. Подключение к сетям водоснабжения и водоотведения возможно (есть документ от 1.03.24 №113Д Вологдагорводоканал)
На территории находятся бетонные блоки, которые можно использовать под фундамент.
Есть возможность сделать 2 выезда с участка (граничит с двумя проезжими дорогами).
Один собственник. Быстрый выход на сделку.

№ 3829691126 · 22 апреля в 17:35 · 527 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 12,6 сот. (промназначения)

6 490 000 ₽

515 079 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 12,6 сот.

Расположение

Вологодская обл., Вологда, ул. Чернышевского, 126

Показать карту

Описание

В продаже земельный участок 12,5 соток, зона Ж 1, вид разрешенного использования - хранение автотранспорта.

Участок подойдет под автостоянку, гараж, автосервис, склады, и т.д

Кадастровый номер: 35:24:0303001:79

- Участок в собственности
- прямоугольной формы
- с двух сторон огорожен бетонным забором
- Очищен от деревьев, кустарников и травы.
- Сделано межевание

Есть возможность подключения к коммуникациям: Электричество, центрально отопление, водоснабжение и водоотведение

остались вопросы? звоните по телефону указанному в объявлении

№ 2206044589 - 23 апреля в 20:07 - 1891 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

8 992 705-99-05

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

игорь

Частное лицо
На Авито с июля 2019

Документы проверены
Эковклад: -8,47 тонн CO₂



6 490 000 ₽

515 079 ₽ за сотку

8 992 705-99-05

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

игорь

Частное лицо
На Авито с июля 2019

Документы проверены
Эковклад: -8,47 тонн CO₂



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Продам земельный участок промназначения 10.0 сот город Вологда Лоста улица Профсоюзная

Архивное объявление № 112241854 | Обновлено 29 мар в 08:57 | Просмотров всего 11, сегодня 0



цена: 650 000 ₽





агент

площадь участка: 10.0 сот.
адрес: г Вологда, ул Профсоюзная
район: Лоста

Описание

Переуступлю право аренды на земельный участок в центре пос. Лоста 35:24:0203012:651 промназначения. Все коммуникации. Дорога до участка. Можно построить автосервис, гаражные боксы, склад, автомойку. Аренда на 5 лет. После постройки любого строения можно выкупить участок за 26 тыс. руб. Торг.

https://onreal.ru/vologda/kyipit-uchastok/66684718

УЧАСТОК, 36 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ, РЫБНЫЙ ПЕРЕУЛОК

Вологодская область, Вологда, микрорайон Лукьяново, Рыбный переулок

добавлено 28 декабря в 20:21

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

1 999 000 ₽

Рассчитать ипотеку

ОПИСАНИЕ

Переуступлю право аренды земельного участка г. Вологда, пер. Рыбный, э/у N 2, к/н 35:24:0102002:1477. Под строительство базы. Аренда оплачена в перед за 2 года. Градоплан имеется. Есть возможность подключен ия электричества, газа, водоснабжения. Все вопросы по телефону. Реальному покупателю торг.

https://onreal.ru/vologda/kyipit-uchastok/47790256

УЧАСТОК, 14 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ, УЛИЦА КАРЛА МАРКСА, 125

Вологодская область, Вологда, микрорайон Водники, улица Карла Маркса, 125

добавлено 9 ноября в 16:10

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

3 100 000 ₽

Рассчитать ипотеку

ОПИСАНИЕ

Продаю земельный участок в городе Вологда в перспективном месте, рядом река. Закрытая база. Кадастровый номер 35:24:0303006:12875 объекта.

-площадь 13,96 сотки. Возможно увеличение площади. Подробности и при встрече.

-участок покрыт жб плитами,

-Единственный в городе полуостров, земли населенных пунктов.

-Коммуникации: электричество (своя трансформаторная подстанция), газ (согласованы технические условия на присоединение).

-Участок прилегает к жилому микрорайону, реабилитационному центру и Ледовому дворцу.

-Рядом остановка автобуса.

Подробности по телефону.

https://onreal.ru/vologda/kyipit-uchastok/52460714

УЧАСТОК, 23 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ

Вологодская область, Вологда, микрорайон Водники

добавлено 16 января в 11:31

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

Земельный участок 35:24:0303006:10149
Вологодская область, г Вологда, ул Северная
Автохозяйки брусового типа
План 39 → План 103 → Создать участок ИС →

| Информация | Услуги |
|--------------------------|--------|
| Тип: Объект недвижимости | |
| Вид: Земельный участок | |

ЦЕНА
3 200 000 ₹
Рассчитать ипотеку

Яндекс Взагляд - Опрос

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок промназначения. Первая линия, ас фальтированная дорога, участок отсыпан, частично установлен за бор, получены и оплачены тех. Условия на подключение света и га за.
Получен градостроительный план.
Сделана гранитная подушка под строительство цеха.

https://onreal.ru/vologda/kyipit-uchastok/55957649

УЧАСТОК, 13 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ

Вологодская область, Вологда

добавлено 18 января в 13:13

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА
1 500 000 ₹
Рассчитать ипотеку

ОПИСАНИЕ

Земельный участок находится на первой линии ул.Галактическая, с разу после ул.Гагарина (дорога асфальтирована).

Кадастровый номер: 35:24:0403003:7908. Площадь 1304 кв. м.

Участок предназначен под производство, склад, гаражи.

Коммуникации:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- канализация;
- газоснабжение.

← ↻ 🏠 <https://onreal.ru/vologda/kybit-uchastok/43511806> 🔍 📄 🏠 📌 📁 ⋮

УЧАСТОК, 9.7 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ВОЛОГДЕ

Вологодская область, Вологда 🕒 добавлено 3 апреля в 7:42

📄 ОПИСАНИЕ 📍 НА КАРТЕ 📄 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ 🗑️ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 📌 В ИЗБРАННОЕ

📁 АРХИВ



ЦЕНА

1 000 000 ₪

📄 Рассчитать ипотеку

ОПИСАНИЕ

Назначение: эксплуатация и обслуживание зданий производственного назначения.





Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных
участков категориям и видам разрешенного использования.

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [1] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|--|--|---|-------------------------------|
| 1 | Земельные участки под промышленную застройку | Земли населенных пунктов Земли промышленности | Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, ткацкая и легкая, автомобильная, сельская, фармацевтическая, фудфоре-фаянсовая, электротехническая, а также нефтехимическая, оптическая, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, сельские, садоводческие площадки. Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, Бизнес-инкубаторов. Деятельность - размещение космических стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других мероприятий, используемых при осуществлении космической деятельности. | 6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1 |

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и
корректирующие коэффициенты на
локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2024

экспертов из 45 различных населенных пунктов¹ подтверждает правомерность такой модели. Это дает основание создать единый пакет коэффициентов (мультипликаторов), который может быть использован в качестве корректирующих коэффициентов в рамках сравнительного подхода.

Конкретные территориальные коэффициенты приведены в соответствующих разделах 8.1 и 9.1. данного издания Справочника.

4.3. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ПО УРОВНЮ АКТИВНОСТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ. ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ АКТИВНЫХ И НЕАКТИВНЫХ РЫНКОВ

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относятся оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам.

При этом в данном Справочнике принята **следующая трактовка** этих понятий.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке

¹ Общее количество населенных пунктов, эксперты из которых приняли участие в опросе, в том числе оценщики и сотрудники банковских структур. Полный перечень населенных пунктов приведен в разделе 1.2

Таблица 5. Продолжение.

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|---------------------------|--|--|-----------|
| | | | Транспорт - размещение различного рода пути сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2). | |
| | | | Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения фотомесских и коридорных лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2. | |



Таблица 7. Окончание.

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны | Код |
|--------------------------------|---|-----|
| Окраины города, промзоны | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также «офайны» населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города. | VI |

Территориальное ценовое зонирование каждого населенного пункта из Таблицы 7, осуществлялось путем выделения ТТЗ. Основанием выделения зон могут служить нормативно-правовые документы регионального уровня (такие как генеральный план города, правила землепользования и застройки), а также сформировавшиеся экономические зоны, торговые коридоры, а также рейтинг районов населенных пунктов с точки зрения преснижности (субъективная экспертная оценка на основе опыта практической деятельности).

Естественно предположить, что соотношения цен между объектами недвижимости и землями, находящимися в рамках каждой из указанных в таблице территорий, несмотря на существенное различие по среднему уровню цен городов, примерно одинаковые. Анализ ответов



достаточного количества продавцов и покупателей, конкурентней и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объектами жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на лотовые объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 10. Окончание.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал |
|---|------------------|------------------------|
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,87 | 0,85 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,79 | 0,76 0,81 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,83 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,74 0,79 |

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---|------------------|----------------------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,79 0,91 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,66 0,83 |

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Характеристики, отражающие влияние
физических характеристик объекта,
функционального назначения объекта,
передаваемых имущественных прав,
скидки на торг,
Ставки капитализации.

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2024



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

| Площадь, га | аналог | | | | |
|-------------|--------|-------|-------|------|------|
| | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| <1 | 1,00 | 1,33 | 1,59 | 1,86 | |
| 1-2,5 | 0,75 | 1,00 | 1,19 | 1,40 | 1,57 |
| 2,5-5 | 0,63 | 0,84 | 1,00 | 1,17 | 1,32 |
| 5-10 | 0,54 | 0,72 | 0,85 | 1,00 | 1,12 |
| >10 | | 0,64 | 0,76 | 0,89 | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продаж земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
| | <50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <50 | 1,00 | 1,43 | 1,76 | | | | | | | | |
| 50-100 | 0,70 | 1,00 | 1,24 | 1,44 | 1,59 | 1,71 | 1,81 | 1,90 | 1,98 | | |
| 100-200 | 0,57 | 0,83 | 1,00 | 1,17 | 1,29 | 1,39 | 1,47 | 1,52 | 1,56 | 1,66 | 1,71 |
| 200-300 | | 0,63 | 0,76 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,20 | 1,24 | 1,29 | 1,32 |
| 300-400 | | | 0,58 | 0,72 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 |
| 400-500 | | | | 0,55 | 0,66 | 0,79 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,09 |
| 500-600 | | | | | 0,53 | 0,65 | 0,76 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 |
| 600-700 | | | | | | 0,50 | 0,62 | 0,73 | 0,80 | 0,86 | 0,92 |
| 700-800 | | | | | | | 0,50 | 0,60 | 0,70 | 0,78 | 0,83 |
| 800-900 | | | | | | | | 0,58 | 0,68 | 0,75 | 0,81 |
| >900 | | | | | | | | | 0,58 | 0,66 | 0,72 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 275. Значение «Скидки на торг», усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Неактивный рынок | |
|--|------------------|------------------------|
| | Среднее значение | Доверительный интервал |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 17,5% | 16,5% - 18,4% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку | 15,6% | 14,4% - 16,6% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 21,2% | 19,9% - 22,4% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку | 14,6% | 13,6% - 15,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 18,4% | 17,4% - 19,4% |

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций: | | | |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,06 | 1,20 | 1,12 |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,03 | 1,10 | 1,06 |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,02 | 1,14 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,06 | 1,28 | 1,15 |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,05 | 1,19 | 1,11 |

Полномасштаб

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|--|-----------------|------------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного из видов благоустройства: | | | |
| 3 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,08 | 1,18 | 1,13 |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,06 | 1,13 | 1,09 |
| 5 | Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутривозвездной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения | 1,08 | 1,28 | 1,17 |
| 6 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками | 1,12 | 1,23 | 1,17 |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,06 | 1,13 | 1,09 |
| 8 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества) | 1,00 | 1,04 | 1,02 |

Полномасштаб

Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года 1

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений) | 3 | 11 | 7 | 6 | 7 | 7 |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства | 4 | 13 | 8 | 7 | 8 | 8 |
| 3 | Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 7 | 22 | 13 | 11 | 11 | 16 |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства | 11 | 21 | 14 | 12 | 12 | 17 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Карлова Екатерина Сергеевна

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер
дата включения в реестр

3962
06 марта 2019

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032889-1 « 18 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Карловой Екатерине Сергеевне

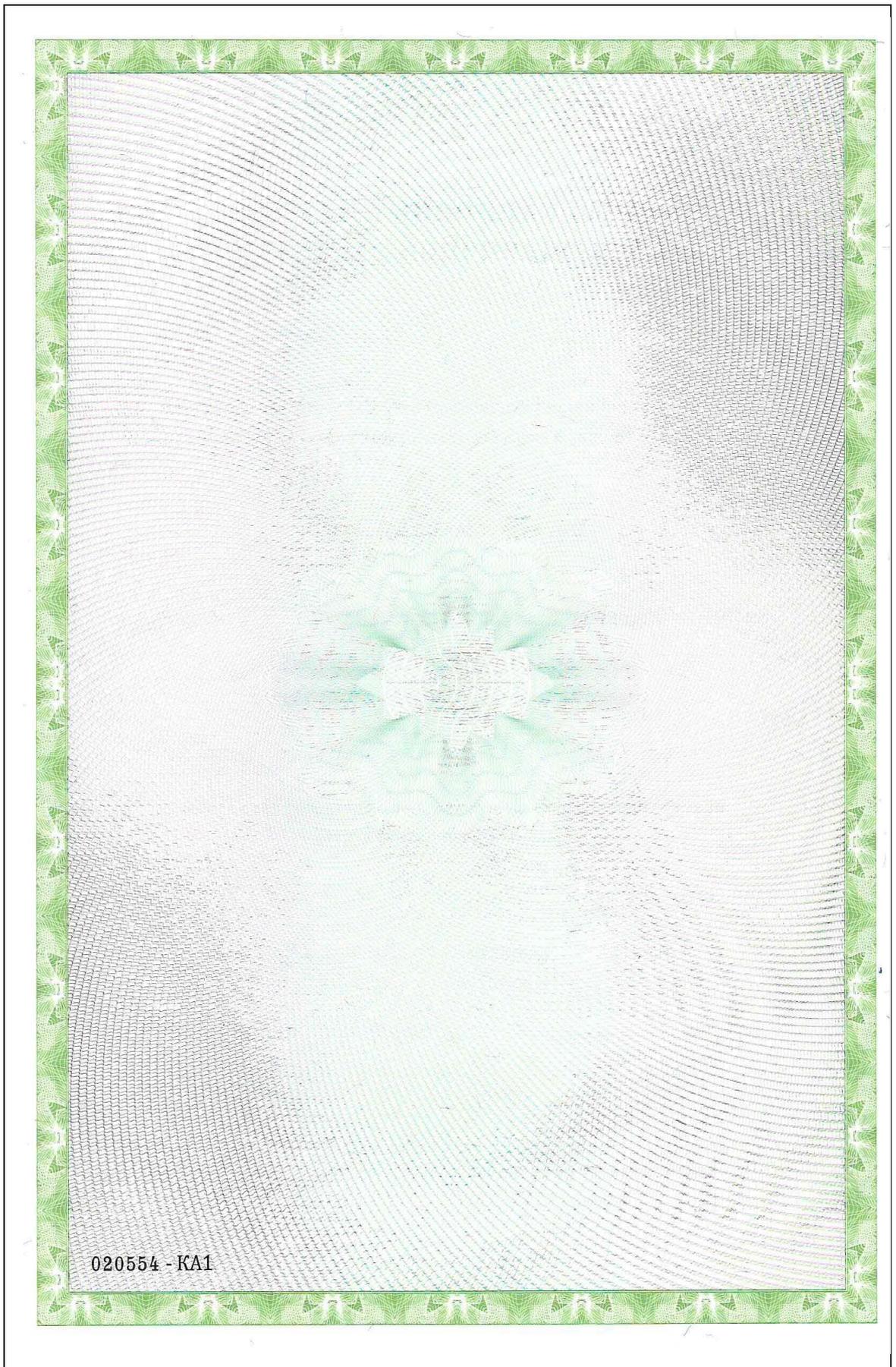
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » февраля 20 22 г. № 239

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » февраля 20 25 г.

АО «ФедРесЦентр» Москва, 55211 г. -54, Т3 № 672



020554 - KA1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»

Санкт-Петербург

ДИПЛОМ МАГИСТРА

С ОТЛИЧИЕМ
107806 0056894

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

76-82-1М/2914

Дата выдачи

06 июля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Карлова
Екатерина Сергеевна**

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

38.04.08 Финансы и кредит

и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии

присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокол № 30 от « 07 » июня 2018 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии



Грибовский С.В.

Руководитель организации
осуществляющей образовательную
деятельность

Тумарова Т.Г.

МП.

3. СВЕДЕНИЯ О СОДЕРЖАНИИ И РЕЗУЛЬТАТАХ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ МАГИСТРАТУРЫ

| Наименование дисциплин (модулей) программы, вида практики | Количество зачетных единиц/ академических часов | Оценка |
|---|---|--------------------|
| Актуальные проблемы финансов | 4 з.е. | отлично |
| Иностранный язык (французский) | 3 з.е. | зачтено |
| Информационные технологии | 2 з.е. | зачтено |
| Конфликтология | 2 з.е. | отлично |
| Методология научного исследования | 3 з.е. | зачтено |
| Самостоятельный и эффективный руководитель | 2 з.е. | зачтено |
| Современные проблемы стратегического менеджмента | 2 з.е. | зачтено |
| Стратегия и современная модель управления в сфере денежно-кредитных отношений | 2 з.е. | зачтено |
| Финансовые и денежно-кредитные методы регулирования экономики | 2 з.е. | отлично |
| Финансовые рынки и финансово-кредитные институты | 2 з.е. | зачтено |
| Финансовый анализ (продвинутый уровень) | 3 з.е. | зачтено |
| Корректировка финансовой отчетности предприятия в целях оценки | 2 з.е. | зачтено |
| Магистерская финансовая отчетность предприятия в целях оценки | 2 з.е. | хорошо |
| Международные стандарты финансовой отчетности | 2 з.е. | отлично |
| Новая экономическая география | 2 з.е. | зачтено |
| Оценка бизнеса 2 | 2 з.е. | зачтено |
| Оценка инвестиционных проектов | 2 з.е. | отлично |
| Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов | 3 з.е. | зачтено |
| Оценка культурных ценностей | 2 з.е. | отлично |
| Оценка ценных бумаг | 2 з.е. | зачтено |
| Программные продукты в оценке бизнеса | 2 з.е. | отлично |
| Теория и практика оценки машин и оборудования | 2 з.е. | зачтено |
| Теория и практика оценки недвижимости | 2 з.е. | отлично |
| Теория и практика ценообразования | 3 з.е. | отлично |
| Управление, ориентированное на стоимость компании | 2 з.е. | зачтено |
| Ценообразование в строительстве | 3 з.е. | зачтено |
| Практики в том числе: Производственная практика (инженерно-исследовательская работа: проектирование объектов (инженер) Производственная практика (научно-производственная) Производственная практика (педагогическая) Производственная практика (преддипломная) Учебная практика (практика по получению первичных профессиональных умений и навыков) | 48 з.е. | х |
| Государственная итоговая аттестация в том числе: Государственный экзамен (магистерская диссертация) "Оценка рыночной и ликвидационной стоимости производственно-оскладской недвижимости" | 9 з.е. х х | отлично отлично |
| Объем образовательной программы в том числе объем работы обучающихся во взаимодействии с преподавателем: | 120 з.е. 737 час. | х х |

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

| | | |
|--|--|----------------------------|
| Российская Федерация | Фамилия | Карлова |
| | Имя | Екатерина |
| Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» | Отчество | Сергеевна |
| Санкт-Петербург | Дата рождения | 02 июля 1994 года |
| | Предыдущий документ об образовании или об образовании и о квалификации | Диплом бакалавра, 2016 год |
| | 2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ | |
| Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация | МАГИСТР | |
| | 38.04.08 Финансы и кредит | |
| 107806 0052862 | Срок освоения программы магистратуры в очной форме обучения | 2 года |
| Регистрационный номер | 76-82-1М/2914 | |
| Дата выдачи | 06 июля 2018 года | |

ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ магистра с отличием

Страница 1

| 4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ) | ОЦЕНКА |
|---|---------|
| Промышленная практика (научно-исследовательская работа, головная курсовая работа) | отлично |

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная

Направленность (профиль) образовательной программы: Оценка бизнеса

/ Руководитель организации, осуществляющей образовательную деятельность



Тумарова Т.Г.

Наименование приложения: 4 страница

Страница 4

БЕЗ АНТИДОМА НЕАВЕРИТЕЛЬНО

| Наименование дисциплин (модулей) программами, видами практики | Количество зачетных единиц/ академических часов | Оценка |
|---|---|--------|
| | | |

Страница 3

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671405

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2020г., с одной стороны и Карлова Екатерина Сергеевна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

| | |
|---|--|
| 1. Объект страхования | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки |
| 2. Страховой случай | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба. |
| 3. Страховая сумма | 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек. |
| 4. Франшиза | Не установлена |
| 5. Страховой тариф | 0,04834%. |
| 6. Страховая премия | 14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек |
| 7. Срок страхования | с «01» января 2024 г. по «30» июня 2025 г. |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования |
| 9. Иные условия и оговорки | Заявление-Анкета о страховании от «07» декабря 2023г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671405 от 07.12.2023г. Пролонгация договора страхования СПБ18/22/ГО-ОЦ№2339171 от 25.01.2022г. |
| 10. Страховщик | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790 |
| 11. Страхователь | - адрес: Кировская обл., г. Кирово-Чепецк, пр-кт Россия, дом 18, кв.17. |
| 12. Дата выдачи полиса | «07» декабря 2023г. |

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019г., получил.



СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
Чеканов А.И.
М.П. Представитель Страховщика: ИП Черкасов А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Карлова Екатерина Сергеевна
 / Карлова Е.С./

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
СПБ29/23/ГО-ОЦ№2604196

С учетом **Дополнительного Соглашения №1 от 14 марта 2024г.**

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №03-1403/2024 от 14.03.2024г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»** (далее Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

| | |
|---|--|
| 1. Объект страхования | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки |
| 2. Страховой случай | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе сюрвейерской деятельности. |
| 3. Страховая сумма/лимит ответственности | 3 000 000 100 (Три миллиарда сто) рублей 00 копеек. Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей 00 копеек |
| 4. Франшиза | Согласно ДС1 от 14.03.2024г |
| 5. Страховой тариф, % | |
| 6. Страховая премия | Согласно ДС1 от 14.03.2024г |
| 7. Срок страхования | с «01» июля 2023 г. по «31» декабря 2024 г. |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования |
| 9. Иные условия и оговорки | Заявление-Анкета о страховании от «06» июня 2023 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ29/23/ГО-ОЦ№2604196 от 06.06.2023 г. |
| 10. Страховщик | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790 |
| 11. Страхователь | - адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, К. 1, Литера А, Помещ. 50-Н, ком. 15 |
| 12. Дата выдачи полиса | «14» марта 2024 г. |

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленных законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новых страховых продуктах, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»


Чеканов А.И.
М.П.
Представитель Страховщика: И.П. Федотов С.В. ИНН 780627465679

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Смирнов А.П./