



Частнопрактикующий оценщик Савенков Сергей Евгеньевич

г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 9, корп. Б, оф. 512
тел. (8172) 703-323, (911) 503-23-84
Savenkov_vol@mail.ru

ОТЧЕТ № 4083/08/2023-3

об оценке рыночной стоимости

| |
|---|
| Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. |

Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ ВОЛОГОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Исполнитель: оценщик Савенков Сергей Евгеньевич

| | |
|-------------------------|------------|
| Дата оценки | 19.08.2024 |
| Дата составления отчета | 19.08.2024 |

Оглавление

| |
|---|
| Сопроводительное письмо |
| 1. Основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике |
| 2. Сертификат качества оценки |
| 3. Сделанные допущения и ограничивающие условия |
| 4. Понятие наилучшего и оптимального использования |
| 5. Оцениваемые права |
| 6. Определение понятия рыночной стоимости |
| 7. Процесс оценки |
| 8. Стандарты оценки |
| 9. Обзор общепринятых подходов к оценке |
| 10. Обзор рынка |
| 11. Описание объекта оценки |
| 12. Определение рыночной стоимости имущества |
| 12.1. Затратный подход |
| 12.2. Сравнительный подход |
| 12.3. Доходный подход |
| 12.4. Согласование результатов |
| 13. Перечень использованных источников |
| 14. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки |
| Документы о квалификации оценщика |
| Приложения (документы) |
| Данные из интернет-источников |

Перечень таблиц в отчете

| | |
|-------------|---|
| Таблица № 1 | Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом для земли |
| Таблица № 2 | Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом для здания |
| Таблица № 3 | Расчет стоимости ограждения |
| Таблица № 4 | Расчет стоимости радиомачты |
| Таблица № 5 | Фотографии |

Уважаемый Заказчик!

В соответствии с заданием на оценку, я произвел оценку рыночной стоимости нижеуказанного имущества.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость объекта оценки**, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

| П/н согласно задания | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. | В т.ч. НДС 20% | Рыночная стоимость, руб. без НДС 20% |
|----------------------|---|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 3 | Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3 965 000 | 660 833,33 | 3 304 166,67 |
| | Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 553 000 | 92 166,67 | 460 833,33 |
| | земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3 206 000 | 0,00 | 3 206 000,00 |
| | Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 289 000 | 48 166,67 | 240 833,33 |
| | Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 329 000 | 54 833,33 | 274 166,67 |
| | земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. | 4 000 | 0,00 | 4 000,00 |
| | ИТОГО | 8 346 000,00 | 856 000,00 | 7 490 000,00 |

Отчет составлен в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности РФ.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

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

Я готов ответить на все Ваши вопросы, касающиеся оценки.

С уважением,



С.Е. Савенков

**1. Основные факты и выводы,
сведения о заказчике оценки и оценщике**

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценки | Муниципальный контракт № 2407-15 заключен 30.07.2024 |
| Реквизиты Заказчика | АДМИНИСТРАЦИЯ ВОЛОГОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ 160000, РОССИЯ, ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛ., ГОРОД ВОЛОГДА Г.О., ВОЛОГДА Г., ВОЛОГДА Г., ПУШКИНСКАЯ УЛ., Д. 24, ОГРН: 1223500010502, Дата присвоения ОГРН: 19.09.2022, ИНН: 3525482222, КПП: 352501001 |
| Реквизиты Исполнителя (Оценщика) | Частнопрактикующий оценщик Савенков Сергей Евгеньевич Паспорт серия 1903 номер 853862 выдан 04.04.2003 УВД г. Вологды. Зарегистрирован: Г. Вологда, ул. Сергея Преминина д.4, кв. 108 Тел. 89115032384; электронная почта Savenkov_vol@mail.ru ИНН 352519100508 |
| Сведения об образовании, членстве в СРОО, страховании и стаже работы оценщика | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия» ПП-1 № 062532 рег. Номер 784 выдан ФГОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» 09.04.2010. |
| | Является членом Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (прежнее наименование - НП СРОО "СПО"), реестровый № 0427, свидетельство о членстве выдано 05.04.2011. |
| | Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-701-116122/24 от 17.07.2024). Срок страхования с 25.07.2024 по 24.07.2025. Лимит ответственности 5 000 000 руб. |
| | Оценщик имеет квалификационные аттестаты: по направлению "Оценка движимого имущества" (№ 040786-2 выдан 04.07.2024); по направлению "Оценка недвижимости" (№ 040690-1 выдан 04.07.2024) |
| | Стаж работы оценщиком: с 2011 г. |
| Сведения о независимости оценщика | Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. |
| Объект оценки | Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый |

| | |
|--|---|
| | адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. |
| | Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| Дата оценки | 19.08.2024 |
| Дата осмотра объекта | без осмотра-на основании данных заказчика |
| Дата составления отчета | 19.08.2024 |
| Результаты стоимости по подходам | |
| Затратный подход, руб.: | применялся (только в отношении радиомачты) |
| Сравнительный подход, руб.: | применялся |
| Доходный подход, руб.: | не применялся |
| Результат подхода = Рыночная стоимость объекта, руб. округленно | |

| П/н согласно задания | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. | В т.ч. НДС 20% | Рыночная стоимость, руб. без НДС 20% |
|----------------------|--|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 3 | Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3 965 000 | 660 833,33 | 3 304 166,67 |
| | Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 553 000 | 92 166,67 | 460 833,33 |
| | земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3 206 000 | 0,00 | 3 206 000,00 |
| | Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 289 000 | 48 166,67 | 240 833,33 |
| | Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 329 000 | 54 833,33 | 274 166,67 |
| | земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. | 4 000 | 0,00 | 4 000,00 |
| | ИТОГО | 8 346 000,00 | 856 000,00 | 7 490 000,00 |

задание на оценку

| информация согласно требований ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV)" | |
|--|---|
| Объект оценки | |
| | Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от |

| | |
|---|---|
| | ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. |
| права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности. |
| Обременения | нет |
| Субъект права | Вологодский муниципальный округ Вологодской области |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Предпосылки стоимости | Рыночные |
| Дата оценки | в течении срока проведения оценки |
| специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, которые известны на момент составления задания на оценку | 1. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки. |
| Форма отчета | На бумажном носителе |
| ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 | на усмотрение оценщика |
| ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отчет применяется для целей и задач, определенных в задании на оценку. Иные ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки отсутствуют. |
| Дополнительная информация согласно требований Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" | |
| состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Было указано ранее. |
| характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Характеристики объекта оценки соответствуют данным выписок егрн |
| права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности. |

2. Сертификат качества оценки

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений, подтверждает, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчёте, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;

- не имеет ни в настоящее, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по постановлению об участии специалистов в исполнительном производстве) в отношении какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата его услуг не связана с определённой итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- им была произведена персональная инспекция оцененного объекта;
- настоящая оценка была произведена в соответствии со Стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в РФ.

3. Ограничивающие условия отчета и сделанные в нем допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и только в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы фотографии, планы, чертежи и т. д. по объекту оценки.
4. Оценщик не предполагает наличие каких-либо скрытых дефектов объектов оценки, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки, кроме оговоренных в настоящем отчете. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. При составлении Отчета Оценщик руководствовался сведениями, предоставленными Заказчиком об основных характеристиках, комплектности, работоспособности, годе изготовления (приобретении) имущества, входящего в состав объекта оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации.
7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

4. Понятие наилучшего и оптимального использования

Наилучшее использование имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Наилучшее (наиболее эффективное) использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к последовательному использованию имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям, приведенным ниже.

Критерий 1 - юридическая допустимость. Следует рассмотреть те варианты использования недвижимости, которые разрешены распоряжениями об экономическом зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Критерий 2 - физическая осуществимость. Следует рассматривать только физически реальные в местных условиях способы использования.

Критерий 3 - экономическая целесообразность. Следует оставить в рассмотрении только те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу участка.

Критерий 4 - максимальная эффективность. Из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать такой вариант, который принесет максимальный доход либо приведет к максимальной стоимости имущества.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее.

5. Анализ оцениваемых права

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

В настоящем отчете оценивается рыночная стоимость права собственности объекта оценки.

6. Определение понятия рыночной стоимости

Целью оценки является определение рыночной стоимости. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

7. Стандарты оценки, использованные при оценке

| | | |
|---------|--|---|
| ФСО I | Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 |
| ФСО II | Виды стоимости | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 |
| ФСО III | Процесс оценки | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 |
| ФСО IV | Задание на оценку | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 |
| ФСО V | Подходы и методы оценки | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 |
| ФСО VI | Отчет об оценке | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 |
| ФСО N 7 | Оценка недвижимости | Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 |

8. Процесс оценки

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

1. Определение задачи оценки
 - цель оценки;
 - вид стоимости;
 - дата оценки;
 - имущественные права;
 - юридическое описание объекта;
 - ограничительные условия.
2. Предварительный осмотр и составление плана оценки
 - источники получения данных;
 - анализ рынка и соответствующего сегмента рынка;
 - анализ возможности применения трех традиционных подходов к оценке имущества;
 - составление общего графика работ по проведению оценки;
3. Определение стоимости работы и подписание договора на оценку.
4. Сбор и анализ информации
 - осмотр объекта и прилегающей территории;

- физические характеристики и местоположение;
 - экономическая информация;
 - проверка достоверности собранной информации;
 - анализ и обработка информации.
5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
 6. Применение трех общепринятых подходов к оценке
 - оценка стоимости на основе затратного подхода; оценка стоимости на основе сравнительного подхода;
 - оценка стоимости на основе доходного подхода.
 7. Согласование результатов и получение итоговой оценки рыночной стоимости объекта.

9. Обзор общепринятых подходов к оценке

При определении стоимости движимого имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход

Затратный подход основывается на оценке стоимости воспроизводства улучшений, аналогичных объекту, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния, и функциональной пригодности.

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость объекта определяется как полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде, монтаж и наладку.

Сравнительный подход

Данный подход эффективен в случае, когда имеется близкий аналог или несколько аналогов. Цена объекта-аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка машин и оборудования. Указанный подход не был применим в отношении тех объектов, по которым не было выявлено достаточно точных и официальных сведений о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов на вторичном рынке, аналогичных оцениваемым по своим техническим параметрам и состоянию на момент оценки во избежание получения некорректного результата.

Доходный подход базируется на *принципах замещения и ожидания* и используется для определения:

- инвестиционной стоимости, так как потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости

10. Обзор сегмента рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Российская Федерация

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/4d1f4abafc94ba45d8871704377f9558/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_iyulya_2023_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/cae1a8716e1c2eae3022ca2cdee9384e/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2023_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г). Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства 1 Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г. 2 (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт

трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли² в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.). Платные услуги населению³ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.). Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с начала 2023 г. в среднем на +0,3 п.п. и +1,5 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

В связи с уточнением данных после получения итогов годового сплошного статистического наблюдения, ежегодных выборочных обследований, данных о доходах самозанятых динамика платных услуг населению была скорректирована на +1,4 п.п. вверх за 2022 г., а с начала 2023 г. на -1,6 п.п. вниз. 4

В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

На неделе с 18 по 24 июля 2023 г. на потребительском рынке цены выросли на 0,23%. Год к году инфляция составила 4,19% г/г. В секторе продовольственных товаров цены выросли на 0,18% при увеличении темпов роста цен на плодоовощную продукцию. На остальные продукты питания сохранился умеренный рост цен. В сегменте непродовольственных товаров инфляция составила 0,41% на фоне удорожания легковых автомобилей, электро- и бытовых приборов, а также строительных материалов. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало замедление роста цен в секторе услуг² (0,12%), где снизились темпы удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7% после +8,6% месяцем ранее. При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

Рост машиностроительного комплекса по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+30,4% г/г), электрического оборудования (+22,0% г/г), прочих транспортных средств (+22,1% г/г). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

Рост металлургического комплекса в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту производства химических веществ и продуктов, а также выпуска резиновых и пластмассовых изделий, которые по итогам I полугодия выросли на +2,1% г/г и +6,1% г/г соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.).

В июне в годовом выражении 26 июля 2023 г. производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

В I полугодии 2023 г. в деревообрабатывающем комплексе динамика улучшилась (-5,8% г/г после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика незначительно улучшилась: +0,2% г/г после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне динамика добывающего сектора составила -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.– май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | январь.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|-------------------|--------------------------|------------------------|----------|--------|--------|-----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 0,6 | 5,4 | 3,4 (3,3) ¹ | -1,8 | -0,6 | -2,6 | -2,6 | -2,1 | -2,7 | -3,5 | -4,5 | 3,0 | 5,6 |
| Сельское хозяйство | 3,0 | 2,9 | 3,2 | 2,9 | 3,3 | 2,6 | 2,7 | 10,2 | 9,4 | 12,7 | 8,4 | 5,4 | -0,4 |
| Строительство | 8,9 | 13,5 | 5,7 | 8,8 | 6,0 | 11,9 | 9,9 | 5,2 | 6,9 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| Суммарный оборот | 0,7 | 8,8 | 7,3 | -3,9 | -1,8 | -5,4 | -4,6 | -3,3 | -6,1 | -6,2 | -6,2 | 6,5 | 10,4 |
| Розничная торговля | -0,7 | 9,3 | 7,8 | -6,9 | -4,8 | -8,7 | -7,5 | -6,5 | -9,6 | -8,8 | -9,6 | 4,8 | 7,8 |
| Платные услуги населению | 3,5 | 5,2 | 4,3 | 2,8 | 4,5 | 2,5 | 1,4 | 5,0 | 3,0 | 3,9 | 3,3 | 11,5 | 17,2 |
| Общественное питание | 15,2 | 22,4 | 16,9 | 12,2 | 16,4 | 8,0 | 11,8 | 7,6 | 10,6 | 5,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| Оптовая торговля | -3,0 | 14,5 | 5,0 | -10,7 | -8,0 | -15,0 | -9,7 | -16,7 | -20,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| Грузооборот транспорта | -2,6 | -4,6 | -3,0 | -1,7 | -3,3 | 0,0 | -1,7 | -2,5 | -5,5 | -5,3 | -2,9 | 4,2 | 5,6 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | 0,7 | - | - | - | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| Промышленное производство | 1,8 | 7,1 | 5,2 | -0,9 | 1,2 | -1,7 | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,0 | 1,9 | 3,1 | -3,3 | -3,6 | -3,2 | -3,1 | 0,8 | -2,5 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 4,8 | 12,8 | 8,0 | 1,1 | 6,3 | -1,2 | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| Инфляция | | | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | 6,0 | 2,5/ 3,2 ¹ | 2,3 | 8,6 | 3,5 | 11,0 | 11,8 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| Индекс цен производителей | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Промышленность | -7,9 | -3,6 | -12,7 | -7,7 | -10,6 | -7,5 | -4,6 | 11,4 | -1,5 | 4,6 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых | -24,3 | -7,7 | -33,1 | -26,2 | -32,1 | -26,3 | -18,6 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | -5,1 | -4,6 | -8,3 | -4,2 | -5,8 | -2,7 | 11,3 | 0,7 | 5,6 | 19,0 | 22,0 | 21,8 | |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,2 ² | - | 10,4 | 1,9 | 2,7 | 2,0 | 0,6 | 0,3 | 0,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 11,4 ² | - | 13,0 | 10,7 | 6,3 | 13,2 | 12,4 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,5 | 0,9 | -4,3 | -1,7 | -0,7 | 3,9 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь– май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | январь.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|--|----------------|--------|--------|----------|--------|--------|-----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,0 | 1,5 | -5,3 | 0,0 | -0,5 | 3,3 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 1,2 | 1,3 | 1,1 | 1,5 | 0,8 | 1,0 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 75,7 | 75,8 | 75,8 | 75,6 | 75,6 | 75,4 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | - | 74,6 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 1,9 | 2,3 | 1,5 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 73,1 | 73,4 | 73,3 | 72,9 | 73,0 | 72,8 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,4 | 73,5 | - | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -16,5 | -18,3 | -18,0 | -15,5 | -15,2 | -14,2 | -17,1 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел. | 2,6 | 2,4 | 2,5 | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2,6 | 2,5 | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | - | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,0 | 61,0 | 61,1 | 61,0 | 61,1 | 60,9 | 61,0 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе SA | 3,4 | 3,2 | 3,3 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,6 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| | 3,4 | 3,3 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 11 по 19 мая 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос

профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 11–19 мая 2023 г.)

| Показатель | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Реальный ВВП, % прироста | 0,3 | 1,4 | 1,4 | 1,5 | 1,7 | 1,6 | 1,7 |
| Реальные располагаемые доходы, % прироста | 1,6 | 1,9 | 1,7 | 1,7 | 2,1 | 1,4 | 1,4 |
| Уровень безработицы, % рабочей силы | 3,7 | 3,7 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,8 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 5,5 | 4,5 | 4,2 | 4,1 | 3,9 | 3,9 | 4,0 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 7,35 | 6,56 | 5,87 | 5,48 | 5,40 | 5,36 | 5,36 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 78,5 | 82,5 | 83,4 | 86,2 | 87,8 | 87,0 | 89,0 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 58,9 | 62,6 | 61,6 | 61,0 | 63,5 | 64,9 | 66,0 |

Итоги

- (источник: <https://pravda-nn.ru/news/prognoz-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2023-godu/>; <https://www.russianrealty.ru/tidings/company/>)
- Сегодня российский рынок недвижимости находится в условиях высокой неопределённости. Хотя большинство экспертов ожидают ухудшения ситуации, её развитие во многом зависит от предстоящих экономических и политических событий.

Вывод

В экономике наблюдается экономический кризис.

Влияние социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Можно сделать вывод, что состояние экономики в целом оказывает отрицательное влияние на рынок, ликвидность объектов падает.

Рынок оцениваемого объекта в основном является статичным поэтому кризисные явления в экономике на дату оценки существенного влияния на рынок объекта еще не оказали.

Вологодская область

О регионе



Вологодская область образована 23 сентября 1937 года. Она расположена на севере Европейской части России в поясе умеренно-континентального климата в 500 км от Москвы. По площади является одной из крупных областей Российской Федерации и составляет почти 1% ее территории (144,5 тыс. кв. км); наибольшая протяженность с севера на юг - 385 км, с запада на восток - 650 км. Для области характерен умеренно - континентальный климат с продолительно холодной зимой, относительно коротким теплым летом.

Область 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 областями, на северо-западе с Республичной Карелией. Близость крупных промышленных центров, транспортных магистралей, соединяющих Центральную Россию с Уралом и Сибирью, позволяют развивать эффективные деловые связи с другими регионами и зарубежьем.

Численность населения области на 1 января 2016 года составила 1187660 жителей.

Доминирующие отрасли промышленности: черная металлургия, химическая промышленность (г. Череповец), машиностроение, металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная (г. Вологда, г. Сокол).

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.

В топливно-энергетическом комплексе главное место занимает **энергетика**. 50% электроэнергии область получает от других энергосистем - Тверской, Костромской, Кировской, Ленинградской и Ярославской.

Область разделена на 26 муниципальных районов и 2 городских округа (Вологда и Череповец). Областной центр - город **Вологда**, основан в 1147 году. Крупнейший индустриальный центр области - г. **Череповец**.

В современных условиях удобное географическое положение области, ее природные ресурсы, высокий уровень квалификации специалистов, программно-целевой подход к управлению экономикой, благоприятные возможности для развития предпринимательства, создаваемые администрациями области, городов и районов, открывают новые интересные возможности.

Экономика региона

Развитие экономики области происходит в рамках реализации национальной, обновленной в Стратегию социально-экономического развития Вологодской области на период до 2030 года, Программы социально-экономического развития Вологодской области на 2014-2016 годы, государственных программ Вологодской области, и предпринимательских инициатив по повышению конкурентоспособности экономики, созданию потенциала для перспективного развития.

Основа экономики Вологодщины - это промышленность, доля которой в структуре валового регионального продукта около 45%. Ведущие виды деятельности: промышленное производство материалов; машиностроение; приборостроение и производство товаров народного потребления; лесное хозяйство; производство мяса и оборудования; обработка древесины и производство изделий из дерева, а также производство текстиля.

Вологодская область занимает 17-е место в России по объему продукции промышленного производства на душу населения.



Немаловажное значение для модернизации экономики имеет **инвестиционная деятельность**. Основными направлениями инвестиционной деятельности в области являются: металлургия, химическое производство, сельское и лесное хозяйство, производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

В регионе реализуется целый спектр **инвестиционных проектов по созданию новых современных производств**. Это касается различных сфер экономики: начиная от проектов в области сельского и лесного хозяйства и приборостроения, машиностроения, машиностроения.

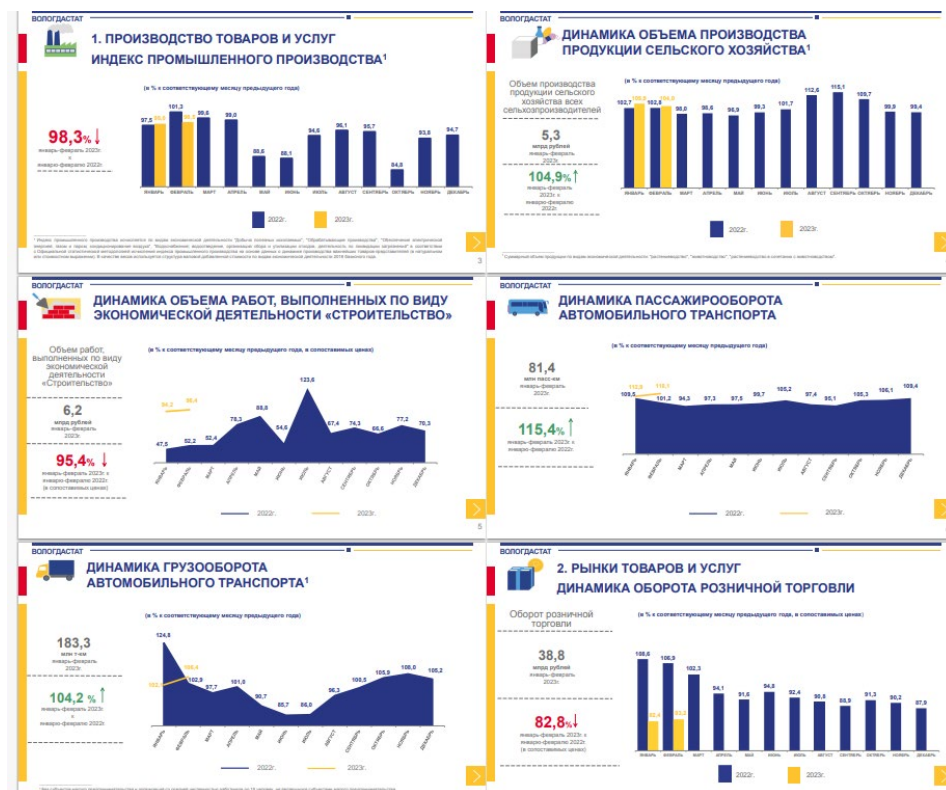
Создание благоприятных условий для инвесторов и продвижение новых инвестиционных проектов - это приоритетная задача региона, для этого реализуются новые механизмы по привлечению инвестиций. Инструментами государственной поддержки субъектов инвестиционной деятельности - налоговые льготы, государственные гарантии, залоговое обеспечение, инвестиционный налоговый кредит.

Активно идет работа по реализации проектов в кредитные отрасли экономики, а именно по развитию производства качественной продукции под брендом «Насовский Вологодский продукт» и созданию производства нетканых материалов из льна, развитию туризма и других направлениях.

Согласно данным источника:

<https://35.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/в%20январе-феврале%202023%20года.pdf>

в экономике области наблюдаются следующие экономические показатели



Итоги

В экономике региона наблюдается ситуация аналогичная общероссийской.

Влияние социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Можно сделать вывод, что состояние экономики целом оказывает отрицательное влияние на рынок, ликвидность объектов падает.

Рынок оцениваемого объекта в основном является статичным поэтому кризисные явления в экономике на дату оценки существенного влияния на рынок объекта еще не оказали.

Обзор рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка: торгово-офисная недвижимость.

Обзор рынка коммерческих зданий.

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

Обзор рынка земельных участков.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, неразработанностью нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна

учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Анализ предложений в иных населенных пунктах Вологодской области, позволяет сделать вывод о том, что все населенные пункты по средней стоимости коммерческой недвижимости можно сгруппировать на

- 1) Города областного значения (г. Вологда, г. Череповец)
- 2) Населенные пункты, которые имеют статус районных центров, но не являются городами областного значения, а также которые являются населенными пунктами с относительно большой численностью населения, высоким уровнем экономического развития (г. Сокол, п. Шексна, г. В. Устюг).
- 3) Иные населенные пункты, которые имеют статус районных центров. К ним условно могут быть приравнены населенные пункты, которые находятся вблизи.
- 4) Иные населенные пункты, которые не имеют статус районных центров.

Средняя стоимость предложений в **районах Вологодской области**

колеблется в диапазоне (округленно) **от 200 до 30 000** рублей за 1 кв.м. площади.

На рынке аренды также велик разброс цен - колеблется в диапазоне (округленно) **от 50 до 1000** рублей за 1 кв.м. площади/мес.

Средняя стоимость предложений земельных участков в районах Вологодской области под производственную/коммерческую застройку колеблется в диапазоне (округленно) **от 20 до 1000** рублей за 1 кв.м. площади.

Вторичный рынок аренды земельных участков отсутствует. Есть только первичный – сдача в аренду государственного, муниципального имущества.

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

К основным ценообразующим факторам относятся: экономическая активность место положения объектов, техническое состояние объектов, капиталность, коммуникации, подъездные пути.

Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта

В настоящий момент наблюдаются стагнация рынка, т.е. потенциальные инвесторы не торопятся вкладывать средства в покупку коммерческой недвижимости, а продавцы вынуждены постепенно снижать изначальные цены.

Рыночная стоимость объектов, предлагаемых муниципальными образованияами ниже, чем аналогичные объекты, предлагаемые частными собственниками.

Источник информации:

<http://vologda-oblast.ru/dokumenty/500295/>,

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/201504293>

<http://www.avito.ru>

<http://torgi.gov.ru>

11. Описание объектов оценки

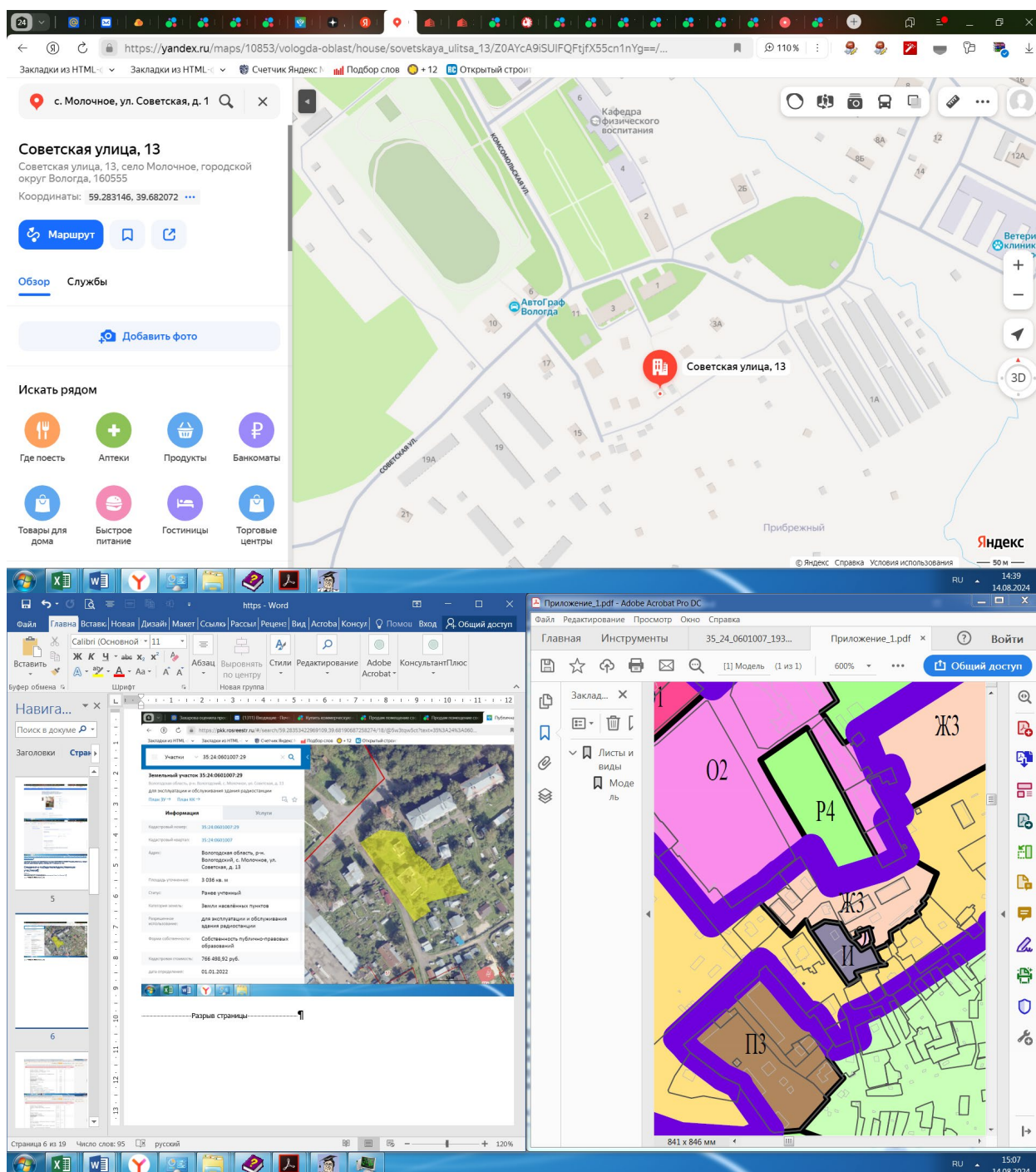
Основные сведения об объектах:

Описание объектов оценки

Здание. Материал-кирпич. Инженерные коммуникации: имеются. Подъезд хороший. Состояние по результатам осмотра – в основном удовлетворительное. Балансовая стоимость-нет данных.

Земельный участок. Форма участка – в основном удовлетворительная. Рельеф: ровный. Кадастровая стоимость: согласно данных с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> (данные находятся в свободном доступе)

Место расположение



Градостроительная Зона И

| | |
|----------|---|
| | Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры |
| И-0 | Зона застройки объектами инженерной инфраструктуры |
| Т-0 | Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта |
| Т-И-0 | Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта в границе исторического поселения |
| Т-И-а | Подзона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта в границе исторического поселения |
| Т-И-ЖД-0 | Зона застройки объектами железнодорожного вокзала |
| Т-И-ЖД-а | Подзона застройки объектами железнодорожного вокзала |
| Т-И-АС-0 | Зона застройки объектами автостанции |
| | Зоны сельскохозяйственного использования |
| СХ1-0 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ2-0 | Зона застройки объектами сельскохозяйственного производства |
| СХ3-0 | Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества |
| | Природно-рекреационные зоны |
| Р-И-И-0 | Зона зеленых насаждений рекреационного использования в границе |

Страница 28 из 725 Число слов: 258566 русский

Правила землепользования и застройки [только чтение] [Режим ограниченной функциональности] - Word

1 кв. м на 1 работающего, не более 15% от площади территории.

Статья 35. Градостроительные регламенты зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

1. И. **Зона застройки объектами инженерной инфраструктуры**

и эксплуатации сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи, а также специальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций. Сочетание различных видов разрешенного использования в зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

1.1. 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 И (таблицы 1.1.1-1.3).

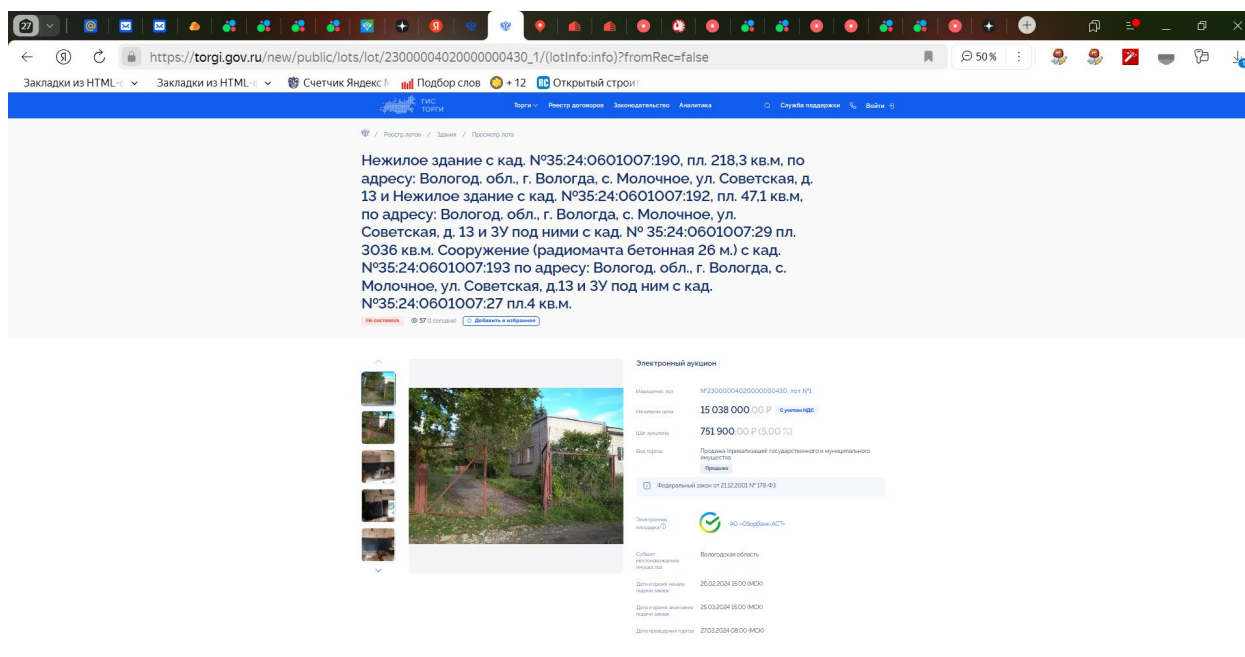
основные виды разрешенного использования

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность и максимальная высота здания (м) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальная отступная линия от красной линии (м) | Минимальная отступная линия от красной линии (м) |
|-------|---|---------|---|--|--------------------------------------|------|---|--|--|
| | | | | | мин | макс | | | |
| 1.0 | Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2a | 1 эт./6м | Не подпадает под ограничение | 30 кв. м / автомобильный | | Не подпадает под ограничение | 10 | 6/3 |
| 2.0 | Коммунальное обслуживание | 3.1.0 | | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 10 | 6/3 |
| 3.0 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2a | 6 эт./27м | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | 800 | 10 | 6/3 |
| 4.0 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1a | | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | 10 | 6/3 |
| 5.0 | Энергетика | 6.7.0 | | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | |
| 6.0 | Связь | 6.8.0 | | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | |
| 7.0 | Трубопроводный транспорт | 7.5.0 | | В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации | | | | | |
| 8.0 | Земельные участки (территория) общего пользования | 12.0.0 | | Не распространяется | | | | | |
| 9.0 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1a | | Не распространяется | | | | | |
| 10.0 | Благоустройство территории | 12.0.2a | | Не распространяется | | | | | |

устовно-разрешенные виды использования

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования (ВРИ) | Код ВРИ | Максимальная этажность и максимальная высота здания (м) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | Расчетные размеры земельных участков | | Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%) | Минимальная отступная линия от красной линии (м) | Минимальная отступная линия от красной линии (м) |
|-------|--|---------|---|---|--------------------------------------|----------|---|--|--|
| | | | | | мин | макс | | | |
| 1.0 | Сельдь | 8.9 | 4 эт./16м | Не подпадает под ограничение | 10 кв. м | 10 кв. м | 50 | 10 | 6/3 |
| 2.0 | Сельдь (подземелье) | 8.9.1a | 4 эт./16м | Не подпадает под ограничение | 10 кв. м | 10 кв. м | 50 | 10 | 6/3 |

Данные об экспозиции объекта оценки



[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004020000000430_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000004020000000430_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки

В отчете использованы следующие документы:

1. выписки ЕГРН на здание и землю

Копии указанных документов приложены к настоящему отчету.

12. Определение рыночной стоимости объектов оценки

12.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость объекта определяется затратами на приобретение участка земли, его благоустройство и строительство на нем оцениваемого объекта недвижимости (зданий и сооружений).

Стоимость объекта оценки по затратному подходу - это стоимость воспроизводства объекта оценки минус износ плюс стоимость участка земли как свободного.

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

Подход применялся в отношении объекта

Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13

Алгоритм определения стоимости недвижимого имущества оценки затратным подходом

Последовательность действий при применении затратного подхода следующая.

1. Рассчитывается стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки, и работ по благоустройству земельного участка (при необходимости). Если земельный участок арендован, то учитывается стоимость прав аренды земельного участка.
2. Определяется стоимость воспроизводства здания.

3. Проводится расчет полного износа здания через суммирование трех видов износа: физического, функционального и внешнего.
4. Вычитается полный износ из стоимости воспроизводства с целью получения стоимости здания с учетом износа.
5. Производится суммирование стоимости земельного участка, стоимости здания и стоимости работ по благоустройству земельного участка (при необходимости).

Определение стоимости (Сн)

Расчет сделан с помощью метода затратного подхода.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В качестве методов затратного подхода к оценке движимого имущества можно выделить:

Метод расчета по цене однородного объекта

Метод поэлементного (поагрегатного) расчета

Метод поэлементного (поагрегатного) расчета

Метод анализа и индексации затрат

Метод расчета себестоимости и стоимости по укрупненным нормативам

Определение стоимости воспроизводства объекта методом сравнительной единицы

В настоящем отчете стоимость воспроизводства объекта оценки определяется *методом сравнительной единицы*, который чаще всего применяется по отношению к стандартным типовым зданиям и сооружениям, имеющим небольшие отклонения в конструктивном решении.

Стоимость воспроизводства оцениваемого здания находится по формуле:

$$СВ = СВ_{2024} \times VCTP \times K,$$

где

СВ - стоимость воспроизводства;

СВ₂₀₂₄ - стоимость воспроизводства единицы измерения (1м³) данного типа здания по состоянию на дату оценки;

VCTP - строительный объем здания;

K - поправочный коэффициент, корректирующий этажность, капитальность оцениваемого здания, строительный объем, учитывающий отличие конструктивного решения здания, внутреннего оборудования, климатического района и территориального пояса;

$$СВ_{2023} = СВ_{1969} \times И_{1969-2024}$$

где СВ₁₉₆₉ - стоимость воспроизводства единицы измерения (1м³) данного типа здания в ценах 1969 г., рассчитанная с учетом поправочных коэффициентов;

И₁₉₆₉₋₂₀₂₄ - индекс пересчета стоимости воспроизводства из цен 1969 г. в цены по состоянию на дату оценки.

$$K = Kб \times Kуд \times Kндс \times Kэт \times Kкап \times Kпр \times Kтер \times Kндс$$

Kб - коэффициент, учитывающий наличие (отсутствие) других разновидностей благоустройства;

Kуд - коэффициент, учитывающий удельный вес конструкций оцениваемого объекта;

Kэт - коэффициент, корректирующий этажность оцениваемого здания;

Kпр - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

Kкап - коэффициент, корректирующий капитальность оцениваемого здания;

Kндс – коэффициент, учитывающий НДС.

Виды износа и его определение

Термин *износ*, как он используется в оценке, следует отличать от износа в бухгалтерском учете (амортизация).

В бухгалтерском учете износ - это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без оценки стоимости самого актива.

В оценке же недвижимости износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ в оценке определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине.

В теории и практике оценки различают три метода определения степени износа:

1. Метод разбиения на виды износа.
2. Метод срока жизни.
3. Рыночный метод.

Определение износа методом разбиения на виды износа

В данном отчете определение износа производится методом разбиения его на три компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Физический износ может быть определен путем непосредственного обследования элементов здания. Значения величин износа будут определяться опытом и знаниями оценщика. В ряде случаев для этой работы могут быть привлечены специалисты.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания (сооружения) обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Функциональный износ означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Причиной может быть как недостаток, так и избыток чего-либо.

Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами являются промышленные предприятия по отношению к недвижимости, сейсмическая и экологическая обстановка и др. Данный вид износа присущ только недвижимости в силу ее фиксированного расположения. При анализе месторасположения учитывается политика правительства, экономические факторы, занятость, транспорт, наличие системы образования, наличие зон отдыха и т.п.

Суммарный износ объекта определяется по формуле:

$$\text{Из} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.}) \times (1 - \text{Ивн.}),$$

где

Из - износ объекта;

Ифиз - физический износ объекта;

Ифунк. - функциональный износ объекта;

Ивн. - внешний износ.

Расчет индекса изменения цен

При определении полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 на единицу измерения (площадь, объем и т.д.), а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

1. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС);

СБОРНИК № 23
Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений связи для переоценки основных фондов
Утвержден Министерством связи СССР по согласованию с Госстроем СССР 30 апреля 1970 г.
ОТДЕЛ IV. АНТЕННО-ФОНДНЫЕ СООРУЖЕНИЯ

| №№ п.п. | Наименование сооружений | Единица измерения | Стоимость единицы измерения по территориальным поясам | | | | | | | | |
|---|-------------------------|----------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| РАЗДЕЛ 3. РАДИОМАЧТЫ И РАДИОБАШНИ СТАЛЬНЫЕ | | | | | | | | | | | |
| А. Мачты одноствольные | | | | | | | | | | | |
| Мачта одноствольная из труб диаметром 300 мм высотой в м: | | | | | | | | | | | |
| 1359 | 30 | мачта | 1710 | 1800 | 1880 | 1920 | 2090 | 2860 | 3110 | 2870 | 3010 |
| 1360 | 40 | мачта | 2480 | 2600 | 2730 | 2780 | 3060 | 4140 | 4510 | 4170 | 4360 |
| 1361 | 50 | мачта | 3060 | 3210 | 3370 | 3430 | 3730 | 5110 | 5570 | 5140 | 5390 |

2. Укрупненные показатели стоимости строительства по соответствующим отраслям промышленности (УПСС).

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки произведен с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, принимаемых согласно следующим нормативным документам:

| Расчет коэффициента перехода к текущим ценам | | | | |
|--|--|-----------|-------|-------------------|
| Основание | Пояснение | Пояснение | | Индекс водопровод |
| Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 | индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. | культура | | 1,16 |
| | территориальный индекс для Вологодской обл | | | 1,01 |
| Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д | индекс перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г. | культура | | 1,59 |
| | территориальный индекс для Вологодской обл | | | 1,04 |
| <Письмо> Росстроя от 10.11.2005 N СК- | индекс перехода от СМР 1991 к СМР | | 31,23 | |

| | | | | |
|--|--|--|------|---------------|
| 4713/02 (ред. от 08.02.2006) | 4 квартал 2005 г. (ИНД1) | | | |
| | индекс перехода от СМР ТЕР-2001 к СМР 4 квартал 2005 г. (ИНД2) | | 3,51 | |
| | Расчетно индекс перехода от цен 1991 г. к СМР ТЕР-2001 г (ИНД1/ИНД2) | | | 8,90 |
| Индексы по видам строительства в Вологодской области в 2024 году (https://depstroy.gov35.ru/vedomstvennaya-informatsiya/statistika/spravochnye-materialy/) | индекс перехода от СМР ТЕР-2001 к ценам 1 квартала 2024 г. (Индексы ТЕР-2001) Сделан расчетно через переход от поэлементного индекса затрат к общему индексу СМР | | | 18,20 |
| | Общий коэффициент перехода к текущим ценам | | | 313,75 |

Расчет индекса СМР для 1 квартала 2024

| Элемент затрат | индекс 1 кв 2024 | Доля затрат в СМР % | Доля затрат в СМР средняя % | Доля затрат в СМР с учетом распределения накладных расходов и сметной прибыли | Доля затрат группе (ОП+М+ЭМ) округленно % | Индекс с учетом доли |
|-----------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|---|---|----------------------|
| оплата труда ОП | 38,18 | 15-25 | 25,00 | 31,67 | 0,32 | 12,09 |
| материалы М | 7,97 | 45-55 | 45,00 | 51,67 | 0,52 | 4,1178 |
| эксплуатация машин ЭМ | 11,96 | 8-10 | 10,00 | 16,67 | 0,17 | 1,9933 |
| Накладные расходы | | 12-18 | 12,00 | | | |
| Сметная прибыль | | 5-8 | 8,00 | | | |
| ИТОГО | | | 100,00 | 100,0 | 1,000 | 18,202 |

Источники

Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д "Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве" (вместе с прил...)

Документ утратил силу на территории Российской Федерации в связи с изданием Приказа Министра России от 29.04.2020 N 242/пр. См. Справку

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТР...

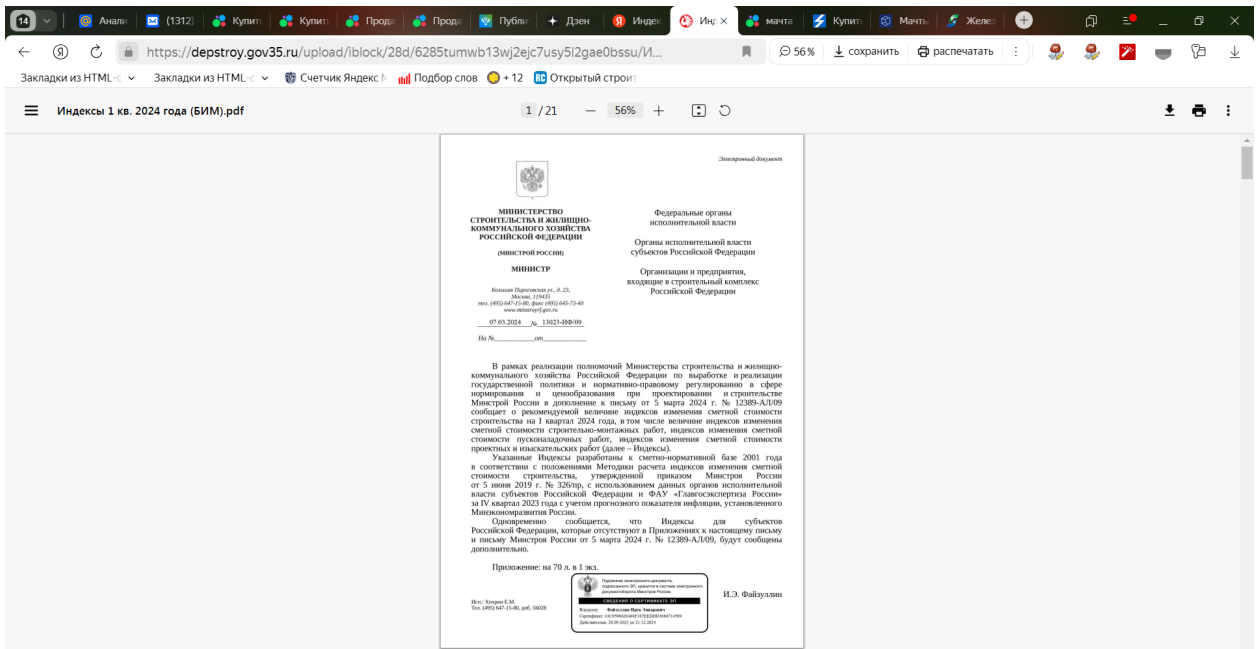
| | | |
|---|------|--|
| высшие учебные заведения | 1,58 | |
| профессионально - технические училища | 1,60 | |
| прочие направления в отрасли | 1,60 | |
| КУЛЬТУРА (БЕЗ ПОЛИГРАФИЧЕСКОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ) | 1,59 | |
| кинематография | 1,59 | |
| кинотеатры | 1,58 | |
| клубы и дома культуры | 1,59 | |
| районные дома культуры | 1,59 | |
| радиовещание и телевидение | 1,57 | |
| библиотеки | 1,61 | |
| театры и концертные залы | 1,58 | |

Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 N 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффици..."

Документ утратил силу на территории Российской Федерации в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 13.06.2020 N 857. См. Справку

Приложение N 1. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям нар...

| | | |
|---|------|-------|
| внешкольные учреждения | 1,18 | |
| высшие учебные заведения | 1,18 | |
| средние специальные учебные заведения | 1,17 | |
| ПТУ | 1,17 | |
| КУЛЬТУРА (без полиграфической промышленности) | 1,17 | 1,195 |
| кинематография | 1,15 | |
| клубы и дома культуры | 1,19 | |
| районные дома культуры | 1,19 | |
| радиовещание и телевидение | 1,16 | |
| библиотеки | 1,18 | |



11

| Объект строительства | Элемент прямых затрат ¹ | Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства | | |
|--------------------------------|------------------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|
| | | Вологодская область | Республика Карелия (1 кв.) | Республика Марий Эл (2 кв.) |
| Больницы | Оплата труда | 39,77 | 45,91 | 54,08 |
| | Материалы, изделия и конструкции | 38,18 | 38,65 | 45,53 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 9,04 | 9,63 | 10,27 |
| | | 8,62 | 7,85 | 8,78 |
| Прочие | Оплата труда | 12,36 | 14,56 | 16,24 |
| | Материалы, изделия и конструкции | 11,62 | 11,19 | 12,48 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 29,77 | 45,91 | 54,08 |
| | Оплата труда | 38,18 | 38,65 | 45,53 |
| Объекты спортивного назначения | Материалы, изделия и конструкции | 8,64 | 9,29 | 10,82 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 8,43 | 7,44 | 8,69 |
| | Оплата труда | 14,24 | 16,72 | 18,69 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 13,36 | 12,40 | 13,80 |
| Объекты культуры | Оплата труда | 39,77 | 45,91 | 54,08 |
| | Материалы, изделия и конструкции | 38,18 | 38,65 | 45,53 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 8,39 | 2,17 | 10,88 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 13,87 | 13,13 | 14,63 |
| Котельные | Оплата труда | 39,77 | 45,91 | 54,08 |
| | Материалы, изделия и конструкции | 38,18 | 38,65 | 45,53 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 7,64 | 8,26 | 9,20 |
| | Эксплуатация машин и механизмов | 7,45 | 6,94 | 7,81 |
| | | 11,71 | 13,62 | 15,04 |
| | | 11,08 | 10,83 | 11,96 |

Расчет доли затрат сделан согласно данным источника

<https://myslide.ru/presentation/skachat-formirovanie-smetnoj-stoimosti-stroitelstva-tema-3>

Прибыль предпринимателя:

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Размер определен в размере нормы рентабельности в отрасли

| Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности, в процентах | | | |
|--|---|--------------------------------|--|
| Приложение № 4 к Приказу ФНС России от 30.05.07 №ММ- 3-06/333@ | | | |
| 2023 год | | | |
| Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2) | Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %* | Рентабельность активов, %** | |
| Всего | 13,5 | 7,5 | |
| сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 23,9 | 7,9 | |
| 47 торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 6,4 | 6,2 | |
| 48 деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 10,7 | 4,6 | |
| 49 транспортировка и хранение | 15,1 | 5,7 | |
| 50 деятельность железнодорожного транспорта: международные и международные пассажирские перевозки | 11,2 | 7,5 | |
| 51 деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки | 20,0 | 3,5 | |
| 52 деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта | отр | отр | |
| 53 деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам | 7,6 | 6,8 | |
| 54 деятельность трубопроводного транспорта | 12,2 | 7,9 | |
| 55 деятельность водного транспорта | 34,4 | 12,4 | |
| 56 деятельность воздушного и космического транспорта | 0,0 | 0,5 | |
| 57 деятельность почтовой связи и курьерская деятельность | 45,0 | отр | |
| 58 деятельность в области информации и связи | 14,0 | 6,5 | |
| 59 деятельность финансовая и страховая | 30,0 | 6,1 | |
| 60 деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 32,0 | 2,6 | |
| 61 научные исследования и разработки | 4,5 | 1,1 | |
| 62 государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | отр | 2,5 | |
| 63 образование | 9,1 | 3,7 | |
| 64 деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 12,6 | 7,3 | |
| 65 деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 13,7 | 6,0 | |
| 66 | | | |
| * Рентабельность проданных товаров, (продукции, работ, услуг) - соотношение между величиной сальдированного финансового результата (прибыль минус убыток) от продажи товаров (продукции, работ, услуг) и себестоимостью проданных товаров (продукции, работ, услуг) с учетом коммерческих и управленческих расходов. В том случае, если получен убыток от продажи товаров (продукции, работ, услуг), имеет место убыточность | | | |
| ** Рентабельность активов - соотношение сальдированного финансового результата (прибыль минус убыток) и стоимости активов организаций. В случае если сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) отрицательный - имеет место убыточность. | | | |

Расчет износа.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации.

Функциональное устаревание появляется из-за устаревания технического и технологического процесса. Отличие оцениваемого транспорта может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность старой техники и приводит к ее обесцениванию.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем, потеря рынков и т.д. Внешний экономический износ легче учитывать, когда имеется недоиспользование оборудования, так как данное обстоятельство приводит к уменьшению прибыли, получаемой его собственником.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленное влиянием внешних факторов, вызывающих недоиспользование объекта.

Таким образом, был произведен расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества с помощью затратного подхода. Результаты расчетов приведены в **Таблице № 4**.

Пояснения к расчету.

1. Восстановительная стоимость (ПВС) определялась путем изучения и анализа технической документации на оборудование, справочно-информационных материалов, использовались также прайс-листы предприятий, торгующих аналогичными машинами, оборудованием и автотранспортом, а также, оказывающих сопутствующие услуги (транспортные), размещенные на сайтах в Интернете.

2. При определении **физического износа** объектов оценки Оценщик применял

Метод нормативного износа.

Расчет:

$$\frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Нормативный возраст}},$$

где

Эффективный возраст – возраст на дату оценки.

Нормативный возраст – срок службы согласно

- 1) "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете" (утв. ЦСУ СССР, Минфином СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 N 9.17.ИВ)

| | Расчет физического износа | |
|--|---------------------------|------------------------------|
| Скорректированный нормативный физический износ с учетом технического состояния | | |
| 50 | сталь | |
| Нормативный физический износ | Год постройки | Текущая дата |
| 78 | 1 981,00 | 2024 |
| нормативный срок службы, лет | физический износ в год | хронологический возраст, лет |
| 55 | 1,818181818 | 43 |

Пояснения

Нормативный срок службы определен согласно данных

"Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете" (утв. ЦСУ СССР, Минфином СССР, Госпла...

Доп. информация к документу

| СРЕДНИЕ НОРМАТИВНЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОРГАН... | | |
|--|---|-----|
| 20253 | Наливные бассейны полушлюзы | 100 |
| 20254 | Продольные (наклонные) ступени, горизонтальные ступенные места в закрытых помещениях; открытые (горизонтальные) ступенные места | 100 |
| 20265 | Пешеходные мосты и тоннели | 80 |
| 20266 | Телефонная канализация | 40 |
| ☆ 20267 | Радиобашни и радиомачты металлические | 55 |
| 20268 | Радиомачты деревянные, антенны и заземления | 15 |
| 20269 | Уникальные радиотелевизионные башни | 150 |

Максимальный износ корректируется по таблице экспертных оценок технического состояния

| Состояние объекта | Характеристика физического состояния | Физический износ, % |
|----------------------|--|---------------------|
| Отличное | Практически новый объект | 0 - 15 |
| Хорошее | Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации | 15 - 35 |
| Удовлетворительное | Требуемый ремонта объект со средними сроками эксплуатации | 35 - 60 |
| Неудовлетворительное | Требуемый ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации | 60 - 80 |
| Аварийное | Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости | 80 - 1000 |

<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

3. При определении **функционального износа** объектов оценки Оценщик руководствовался методом экспертизы Износ=0%.

4. Внешний (экономический) износ

Оценщик руководствовался методом экспертизы Износ=0%.

12.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Этот метод основан на *принципе замещения*, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Принцип замещения обеспечивает основу той предпосылке, что рыночная стоимость недвижимости является стоимостью, определенной в ходе предыдущих сделок с подобной недвижимостью с аналогичными характеристиками при условии отсутствия в них особых условий сделок, то есть сделка должна быть типичной как по финансированию, так и по условиям ее заключения.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором сравнительного подхода является достоверность получаемой информации. В данной работе используется метод прямого сравнения продаж, так как данных по продажам объектов-аналогов недостаточно, чтобы применить статистический метод определения рыночной цены.

При использовании метода прямого сравнения продаж к оценке стоимости были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок спроса и предложения на продажу по объектам сопоставимым с оцениваемым объектом,
- определены подходящие единицы сравнения и проведен сравнительный анализ по каждой единице,
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту,
- проведен анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи,
- осуществлена корректировка цены продажи,
- согласованы скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и выведен показатель стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте, практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. Сравнительный анализ стоимости объекта базировался на ценах предложения. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан тем, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, анализирует текущее рыночное предложение и только так приходит к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценка стоимости земельного участка

Объекты определены как единый объект.

| | площадь, м ² | общая площадь, м ² |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3036 | 3040 |
| земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. | 4 | |

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Оценщик отбирал аналоги для сравнения в соответствии с п. 9 Стандартов, согласно которым аналог объекта оценки – объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим характеристикам.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в **Таблице № 1.**

Методы определения корректировок

Корректировка может производиться в трех основных формах:

- в денежном выражении;
- в процентах;
- в общей группировке.

Корректировка в денежном выражении - это сумма, прибавляемая или вычитаемая из продажной цены каждого сопоставимого объекта.

Процентная корректировка используется тогда, когда сложно определить абсолютные значения, но рыночные данные свидетельствуют, что существуют процентные отличия.

Общая группировка применяется на активном рынке, где можно найти достаточное число продаж, с тем, чтобы изучить рыночный разброс цен.

В настоящем отчете применяется *метод определения процентных корректировок.*

Критерии выбора аналогов

1. Предложения/сделки о продаже объектов, аналогичных по основным ценообразующим характеристикам

Корректировки вводились с учетом данных

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 год)»//Издательство «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» //Издательство «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.

А также иных источников (ссылки на источник указаны далее по тексту)

Далее перечислены корректировки по различающимся параметрам сравнения.

Основные предположения и допущения при расчете корректировок

1. Скидка на торг.

Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Дисконт на торг определяется согласно Скидка на торг определялась в диапазоне скидок на торг согласно данных

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,7% | 6,8% | 16,7% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 10,1% | 5,5% | 14,6% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,4% | 8,5% | 20,4% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 9,8% | 5,3% | 14,3% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 8,8% | 4,6% | 12,9% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 12,9% | 7,8% | 18,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,6% | 6,6% | 16,6% |

В отношении сделок и предложений на торгах корректировка не вводилась.

2. *Корректировка на передаваемое право.*

На рынке недвижимости продавцами предлагаются к продаже как полный объем прав на объекты (право собственности), так и ограниченные права (право аренды). Рыночная стоимость в отношении схожих по характеристикам объектах предметом сделок как правило не одинакова – право собственности стоит дороже права аренды.

Объект и аналоги не имеют различий по данному параметру - корректировка не вводилась.

3. *Корректировка на условия продажи.*

Все объекты-аналоги предложены к продаже неограниченному количеству лиц путем публичного предложения в газетах и Интернете. Таким образом, исключается возможность отклонения от чисто рыночных условий продажи, связанных с особыми отношениями между продавцом и покупателем, недостаточным временем экспозиции объектов на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности объектов для всех потенциальных покупателей.

Объект и аналоги не имеют различий по данному параметру - корректировка не вводилась.

4. *Корректировка на наличие коммуникаций.*

Наличие коммуникаций является существенным фактором, влияющим на рыночную стоимость земельного участка.

Корректировка рассчитывалась по рекомендациям, по рекомендациям, приведенным ниже

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

| Вид коммуникаций | 1. Под индивидуальную застройку | 2. Под коммерческую застройку (оффисно-торговую) | 3. Под жилую застройку (ИЖС) | 4. Под жилую застройку (ИЖС) | 5. Под объекты рекреации | 6. Под коммерческую застройку (объекты парковочного сервиса) |
|--------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
| Электроснабжение | 17,8% | 15,8% | 15,8% | 17,0% | 16,3% | 20,0% |
| Газоснабжение | 14,5% | 14,5% | 15,2% | 14,8% | 15,0% | 17,5% |
| Остальное (В, К,Т, Комм) | 12,5% | 12,0% | 13,2% | 12,5% | 13,2% | 13,8% |

Объект и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру - корректировка не вводилась.

5. *Корректировка на местоположение.*

Корректировки на месторасположение объектов определяются исходя из экономического зонирования территории, учитывающей уровни инженерного обеспечения и благоустройства, транспортной доступности, эстетической, исторической, ландшафтной и рекреационной ценности территории, состояния окружающей среды, санитарных, микроклиматических и инженерно-геологических условий, а также с учетом различия стоимости одного квадратного метра общей площади оцениваемых объектов в центральной части и на окраине.

Корректировка вводится по двум параметрам

1) Расположение в пределах населенного пункта (тип территориальной зоны)

Корректировка рассчитывалась по рекомендациям, по рекомендациям, приведенным ниже

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальное зонирование населенных пунктов (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 7. Виды зонированных территориальных зон (ТТЗ)

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны | Код |
|--------------------------------|--|-----|
| Центр города | Культурный и исторический центр Наиболее престижный и дорогой район города. Здесь всегда выделяются основные здания городской администрации, государственной (федеральной) на территории, обычно располагается театры, культуры и архитектуры высокой значимости. Территория старого города, если она есть. Застроена данным районом наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями. Может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX, начала XX вв или же более раннего периода. Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (подраздел «тип зон»). В торговых зонах обычно не размещаются производственные здания базы и складские объекты. Центр города может быть только один и отличатся от любой другой зоны. | 1 |

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальное зонирование населенных пунктов (по состоянию на 2021 г.)

В городе, уровень доходов населения, инвестиционных климата и т.п. Поэтому задача формирования единых для различных городов коэффициентов, характеризующих соотношение цен объектов недвижимости в различных зонах города, на первый взгляд, кажется нерешимой. Тем не менее, анализ структуры различных городов России, можно увидеть некоторые предельные, позволяющие в какой-то степени преодолеть эти затруднения.

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, являются для совокупности факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, рекреационных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций. Эти факторы оказывают наибольшее влияние на цену недвижимости территории. Поиском системы для формирования ценных зон составляет создание территорий по функциональному профилю.

Можно выделить типичные территории, характерные для большинства больших городов России.



Сводный перечень коэффициентов 2022. Категория «земли населенных пунктов». Подкатегория «земельные участки для размещения объектов недвижимости». Подкатегория «земельные участки».

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

| под коммерческую застройку | Объект аналог | | | | |
|--|-----------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Областной центр | Населенные пункты в близости областного центра | Районы с развитой промышленностью | Районы сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| Областной центр | 1,00 | 1,24 | 1,41 | 1,71 | 2,08 |
| Населенные пункты в близости областного центра | 0,80 | 1,00 | 1,13 | 1,38 | 1,67 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,71 | 0,89 | 1,00 | 1,22 | 1,48 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,58 | 0,73 | 0,82 | 1,00 | 1,21 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,60 | 0,68 | 0,83 | 1,00 |

Сводный перечень коэффициентов 2022. Категория «земли населенных пунктов». Подкатегория «земельные участки для размещения объектов недвижимости». Подкатегория «земельные участки».

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

| под жилую застройку | Объект аналог | | | | |
|--|-----------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | Областной центр | Населенные пункты в близости областного центра | Районы с развитой промышленностью | Районы сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| Областной центр | 1,00 | 1,25 | 1,41 | 1,63 | 1,99 |
| Населенные пункты в близости областного центра | 0,80 | 1,00 | 1,13 | 1,30 | 1,58 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,71 | 0,89 | 1,00 | 1,15 | 1,40 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,62 | 0,77 | 0,87 | 1,00 | 1,22 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,63 | 0,71 | 0,83 | 1,00 |

Объект и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру - корректировка не вводилась.

б. Корректировка на целевое назначение, вид разрешённого использования (РИ).

Целевое назначение земельного участка оказывает влияние на его стоимость.

Корректировка вводилась с учетом градостроительной зоны

Корректировка на вид РИ

| Вид РИ | Коэффициент | Корректировка |
|--------------------------------------|-------------|---------------|
| оказание коммунальных услуг (зона И) | 0,3 | 1 |
| ижс (зона Ж1) | 0,33 | 0,909090909 |
| малоэтажное ижс (зона Ж3) | 0,41 | 0,731707317 |

Пояснения

Коэффициенты определены согласно данным

Adobe Acrobat Pro DC

df на Разрешенное и... x

1 / 21 75%

13.10.2023, 13:27 на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-ka-01-10-2023g/korrektrivki-stoimosti-zemli)

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорий земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета StatReliit на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовая аббревиатура) вида разрешенного использования земельного участка | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков |
|---|---|--|----------------|-----------------|---|
| | Ведение сельского хозяйства. | | | | |

| - 2.7.1 | | | | | | |
|--|--|-------|------|------|------|--|
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 2.1 | 0,19 | 0,48 | 0,33 | |
| Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 | 0,27 | 0,57 | 0,41 | |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | 0,09 | 0,52 | 0,30 | |

7. *Корректировка на дату продажи.*

Данная корректировка применяется в случае продажи объектов в разный промежуток времени. В связи с высокой стоимостью объектов купли-продажи и ограниченным субъектным составом рынок коммерческой недвижимости имеет в целом статичный характер (в сравнении, например, с рынком жилой недвижимостью, цены на котором могут меняться достаточно часто - каждую неделю).

Существенных ценовых изменений не произошло - корректировка не вводилась

8. *Корректировка на площадь (масштаб).*

Большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

Корректировка определена с учетом коэффициента торможения цены от площади объекта согласно данных предложенных

Корректировка на площадь

| значение | объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Фактическая площадь, м2 | 3 040,00 | 1 500,00 | 770,00 | 3 385,00 |
| коэфф торможения | 0,23 | 0,23 | 0,23 | 0,23 |
| Размер корректировки | | 0,850041375 | 0,729175289 | 1,025032347 |
| Размер корректировки округленно - автор Живаев | | 0,85 | 0,73 | 1,03 |

Источник

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^* S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиент (<http://statrient.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | R ² коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|---|---|------------------------|---|
| более 1 млн. человек | 0,714 | -0,15 | $K s = (So/Sa)^{-0,15}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,6281 | -0,17 | $K s = (So/Sa)^{-0,17}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,639 | -0,19 | $K s = (So/Sa)^{-0,19}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,608 | -0,23 | $K s = (So/Sa)^{-0,23}$ |
| Категория земельного участка | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s) |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,582 | -0,27 | $K s = (So/Sa)^{-0,27}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,670 | -0,31 | $K s = (So/Sa)^{-0,31}$ |

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

9. Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка рассчитывалась по рекомендациям, по рекомендациям, приведенным ниже

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов рассчитаны весовые доли **поровну**

Расчет рыночной стоимости описан в Таблице № 1.

Расчет стоимости здания

Объекты определены как единый объект.

Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13

Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13

Краткие пояснения к расчету

1) оценка комплекса зданий оценка производилась в 3 этапа.

1 этап. Расчет доли здания в составе комплекса зданий.

Расчет доли произведен с учетом площади и особенностей зданий, влияющих на стоимость здания.

Учет особенностей сделан согласно значений Справочников оценщика (указаны далее)

| | площадь | доля с учетом площади | назначение | материал | корр на материал | корр на назнач | скорр доля с учетом вклада в единую стоимость |
|------------------------------|---------|-----------------------|------------------|----------|------------------|----------------|---|
| Нежилое здание (техническое) | 218,3 | 0,82 | административное | кирпич | 1,000 | 1,45 | 0,88 |

| | | | | | | | | |
|---|-------|------|--------------|--------|-------|------|-------------|------|
| здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | | | | | | | | |
| Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 47,1 | 0,18 | производство | кирпич | 1,000 | 0,69 | 0,12 | |
| | 265,4 | 1 | | | | | | 1,00 |

2 этап. Расчет стоимости 1 м2 всего комплекса зданий.

3. этап. Расчет стоимости отдельных зданий с учетом их доли в составе комплекса.

На момент проведения оценки по каждому объекту на рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в **Таблице № 2**.

Критерии выбора аналогов

1. Предложения/сделки о продаже объектов, аналогичных по основным ценообразующим характеристикам

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась оценщиком экспертным путем или расчетным путем.

Расчет стоимости сделан далее **Таблице №2**

Обоснование корректировок.

1. Скидка на торг.

Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 13,5% | 12,1% | 14,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 15,0% | 13,8% | 16,2% |
| 3. Объекты свободного назначения | 14,6% | 13,4% | 15,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 17,0% | 15,8% | 18,3% |

2. Корректировка на передаваемое право.

На рынке недвижимости продавцами предлагаются к продаже как полный объем прав на объекты (право собственности), так и ограниченные права (право аренды). Рыночная стоимость в отношении схожих по характеристикам объектах предметом сделок как правило не одинакова – право собственности стоит дороже права аренды. Корректировка не вводилась.

3. Корректировка на условия продажи.

Все объекты-аналоги предложены к продаже неограниченному количеству лиц путем публичного предложения в газетах и Интернете. Таким образом исключается возможность отклонения от чисто рыночных условий продажи, связанных с особыми отношениями между продавцом и покупателем, недостаточным временем экспозиции объектов на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности объектов для всех потенциальных покупателей. В данном случае корректировки по данному фактору не требуется.

4. Корректировка на наличие коммуникаций.

В данном случае корректировки по данному фактору не требуется.

5. Корректировка на местоположение.

Корректировки на месторасположение объектов определяются исходя из экономического зонирования территории, учитывающей уровни инженерного обеспечения и благоустройства, транспортной доступности, эстетической, исторической, ландшафтной и рекреационной ценности территории, состояния окружающей среды, санитарных, микроклиматических и инженерно-геологических условий, а также с учетом различия стоимости одного квадратного метра общей площади оцениваемых объектов в центральной части и на окраине.

Корректировка вводится по двум параметрам

1) Расположение в пределах населенного пункта (тип территориальной зоны)

Корректировка не требуется.

2) Расположение в пределах Вологодской области (тип населенного пункта)

Корректировка рассчитывалась по рекомендациям, по рекомендациям, приведенным ниже

Справочник оценки недвижимости 2021. Цены и скидки объектов недвижимости. Коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись эксперта

Для формирования итоговой корректировки для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 5).

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

| Наименование типовой зоны | Описание типовой зоны | код |
|---|--|-----|
| Областной центр | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения | I |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II |
| Районные центры с развитой промышленностью | Районные и поселки городского типа с развитой промышленностью | III |
| Районные сельскохозяйственные районы | Районные и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV |
| Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) | V |

Справочник оценки недвижимости 2023. Оценка недвижимости и скидыве типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись эксперта

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

| цены | Аналог | | | | |
|------|--------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V |
| I | 1.00 | 1.23 | 1.37 | 1.67 | 2.17 |
| II | 0.81 | 1.00 | 1.11 | 1.35 | 1.76 |
| III | 0.73 | 0.90 | 1.00 | 1.22 | 1.59 |
| IV | 0.60 | 0.74 | 0.82 | 1.00 | 1.30 |
| V | 0.46 | 0.57 | 0.63 | 0.77 | 1.00 |

6. Корректировка на функциональное назначение объекта.

Функциональное назначение объекта купли-продажи оказывает непосредственное влияние на его цену. Наибольшим спросом, на рынке недвижимости Вологодской области, согласно проведенного анализа, за последние четыре года, пользуются объекты торговли и жилья, затем идут офисные помещения, потом – складские и производственные здания.

Корр-ка на тип площади

| | объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|---------------|----------|----------|----------|
| Площадь | 265,40 | 209,00 | 345,00 | 108,00 |
| Производственно-складские м2 округленно ПС | 0 | | | |
| Административно-бытовые площади м2 округленно АО+БЫТ | 0 | | | |
| Производственно-складские площади доля | 0,18 | 0,50 | 0,50 | 0,00 |
| Административно-бытовые площади доля АО+БЫТ | 0,82 | 0,50 | 0,50 | 1,00 |
| Размер корректировки по сборнику | | | | |
| ПС | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| АО | 1,45 | 1,45 | 1,45 | 1,45 |
| БЫТ | 1,21 | 1,21 | 1,21 | 1,21 |

| | | | | |
|-----------------------|-------------|-------|-------|------|
| Среднее (АО+БЫТ)/2 | 1,33 | 1,33 | 1,33 | 1,33 |
| Корректировка АО к ПС | 1,271435569 | 1,165 | 1,165 | 1,33 |
| Корректировка аналога | | 1,09 | 1,09 | 0,96 |

Корректировка рассчитывалась по рекомендациям, по рекомендациям, приведенным ниже

Справочник оценки недвижимости 2021. Преподводство складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и ссылки для сравнительного подхода. Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 195

| Цены производственно-складских объектов | | аналог | | |
|---|---------------|----------|----------|---------------|
| | | ПС часть | АО часть | бытовая часть |
| объект оценки | ПС часть | 1,00 | 0,69 | 0,83 |
| | АО часть | 1,45 | 1,00 | 1,20 |
| | бытовая часть | 1,21 | 0,83 | 1,00 |

7. Корректировка на площадь.

Данная корректировка введена вследствие того, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

Корректировка определена с учетом коэффициента торможения цены от площади объекта согласно данных предложенных

Расчет

| значение | объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| Фактическая площадь, м2 | 265,40 | 209,00 | 345,00 | 108,00 |
| коэфф торможения | 0,16 | 0,16 | 0,16 | 0,16 |
| Размер корректировки | | 0,962496721 | 1,042862157 | 0,86601149 |
| Размер корректировки округленно | | 0,96 | 1,04 | 0,87 |

Источник

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

| назначение | K торм (p) | R ² коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения | -0,16 | 0,673 |
| Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения | -0,25 | 0,590 |

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^p$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

8. Корректировка на дату продажи.

Данная корректировка применяется в случае продажи объектов в разный промежуток времени. В связи с высокой стоимостью объектов купли-продажи и ограниченным субъектным составом рынок коммерческой недвижимости имеет в целом статичный характер (в сравнении, например, с рынком жилой недвижимостью,

цены на котором могут меняться достаточно часто - каждую неделю), срок предложения составляет в среднем от 6 месяцев

В данном случае корректировки по данному фактору не требуется.

9. Корректировка на состояние объектов.

Корректировка проведена на основании степени физического износа сравниваемых объектов по отношению к оцениваемому объекту.

Корректировка рассчитывалась по рекомендациям, по рекомендациям, приведенным ниже

Справочник оценщика недвижимости-2021. Недвижимость складских помещений. Задающие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Новая версия

Матрицы коэффициентов Таблица 149

| цены производственно-складских объектов | аналог | | |
|---|---------|--------|----------|
| | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект хорошее | 1,00 | 1,24 | 1,77 |
| удовл. | 0,81 | 1,00 | 1,43 |
| оценки неудовл. | 0,56 | 0,70 | 1,00 |

Таблица 150

| арендные ставки производственно-складских объектов | аналог | | |
|--|---------|--------|----------|
| | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект хорошее | 1,00 | 1,23 | 1,73 |
| удовл. | 0,81 | 1,00 | 1,41 |
| оценки неудовл. | 0,58 | 0,71 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Улучшающие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов Таблица 139

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Улучшающие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020г.

Гистограммы

Описание: удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) и удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Улучшающие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020г.

Матрицы коэффициентов Таблица 140

| цены офисно-торговых объектов | аналог | | |
|-------------------------------|---------|--------|----------|
| | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект хорошее | 1,00 | 1,22 | 1,69 |
| удовл. | 0,82 | 1,00 | 1,39 |
| оценки неудовл. | 0,59 | 0,72 | 1,00 |

Таблица 141

| арендные ставки офисно-торговых объектов | аналог | | |
|--|---------|--------|----------|
| | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект хорошее | 1,00 | 1,21 | 1,64 |
| удовл. | 0,83 | 1,00 | 1,37 |
| оценки неудовл. | 0,61 | 0,73 | 1,00 |

«Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.//по ред. Лейфера Л.А. - Издательство «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020

10. Корректировка на физические характеристики.

Физические характеристики объекта определяют его полезность, а значит и стоимость. Конкретизация перечня характеристик проводится оценщиком исходя из его представлений о наиболее значимых физических характеристиках для рассматриваемого объекта недвижимости с позиций влияния на его стоимость. В качестве таких характеристик оценщиком были выбраны: вид использованных строительных материалов (капитальность, вид отделки, степень готовности).

Капитальность (материал стен).

Матрицы коэффициентов Таблица 117

| цены офисно-торговых объектов | аналог | | |
|-------------------------------|--------|---------|--------|
| | капит. | сэндвич | дерево |
| объект капит. | 1 | 1,20 | 1,41 |
| сэндвич | 0,83 | 1 | 1,17 |
| оценки дерево | 0,71 | 0,85 | 1 |

Таблица 118

| арендные ставки офисно-торговых объектов | аналог | | |
|--|--------|---------|--------|
| | капит. | сэндвич | дерево |
| объект капит. | 1 | 1,15 | 1,32 |
| сэндвич | 0,87 | 1 | 1,15 |
| оценки дерево | 0,76 | 0,87 | 1 |

Гистограммы

Описание: удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста и удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта

Источник Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость», Н. Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017 г., 4 издание.

Отделка.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

| Состояния отделки объектов недвижимости | Аналог | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| комфортный ремонт (отделка «премиум») | 1.00 | 1.09 | 1.20 | 1.29 |
| типовой ремонт (отделка «стандарт») | 0.92 | 1.00 | 1.10 | 1.19 |
| требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 1.08 |
| требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) | 0.77 | 0.84 | 0.93 | 1.00 |

11. *Корректировка на доп площадь земли.*

Расчет

| | оцениваемый объект | аналог № 1 | аналог № 2 | аналог № 3 |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Площадь земли, м2 | 3 036 | 900 | 950 | 800 |
| Стоимость 1 м2 | 1 056,00 | 1056,00 | 1056,00 | 1056,00 |
| Корректировка на место (аналог относительно объекта) | 1,00 | 1,00 | 1,23 | 0,57 |
| Корректировка на площадь (аналог относительно объекта) | 1,00 | 1,32 | 1,31 | 1,36 |
| Стоимость 1 м2 скорректированная | 1 056,00 | 1 396,75 | 1 703,07 | 815,40 |
| Стоимость земли | 3 210 000,00 | 1257071,72 | 1617914,18 | 652318,88 |
| Доля земли в ЕОН | | 1257071,72 | 1617914,18 | 652318,88 |
| Разница в стоимости земли | | 1952928,28 | 1592085,82 | 2557681,12 |
| Разница стоимость земли пропорционально площади ОКС | | 9344,15 | 4614,74 | 23682,23 |
| Корректировка, руб./м2 | | 9344,15 | 4 615 | 23 682 |

Пояснения

1. Расчет стоимости 1 м2 аналога определен с учетом степени отличия от стоимости 1 м2 объекта оценки, поэтому базой для применения корректировок является стоимость 1 м2 объекта оценки.
2. Значения корректировок определены согласно источников, указанных ранее по тексту отчета.

корр-ка на площадь земли

| значение | объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Фактическая площадь, м2 | 3 036,00 | 900,00 | 950,00 | 800,00 |
| коэфф торможения | 0,23 | 0,23 | 0,23 | 0,23 |
| Размер корректировки (объект относительно аналога) | 1 | 0,756042781 | 0,765503222 | 0,735836439 |
| Размер корректировки (аналог относительно объекта) | 1 | 1,32 | 1,31 | 1,36 |

Расчет рыночной стоимости сделан в **Таблице № 2.**

Расчет стоимости сооружения

| |
|--|
| Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
|--|

Расчет рыночной стоимости сделан в **Таблице № 3.**

Пояснения к расчету

1. Расчет сделан методом сравнения земельного участка с учетом ограждения и земельного участка без ограждения.
2. Расчет стоимости земельного участка без ограждения сделан в Таблице №1
3. Расчет стоимости земельного участка на котором есть ограждение сделан путем применения корректировки на наличие/отсутствие ограждения на участке

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

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 | 1,10 | 1,25 | 1,17 |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,06 | 1,19 | 1,12 |
| 5 | Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, для участков производственного и складского назначения | 1,07 | 1,30 | 1,16 |
| 6 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками | 1,16 | 1,32 | 1,23 |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,09 | 1,17 | 1,12 |
| 8 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества) | 1,02 | 1,12 | 1,06 |

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, значимости элементов благоустройства.

12.3. Доходный подход

Основные определения

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

Доходный подход базируется на *принципах замещения и ожидания* и используется для определения:

- инвестиционной стоимости, так как потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости

Методы определения стоимости объекта оценки доходным подходом

Среди методов оценки можно выделить два основных:

1. метод прямой капитализации;
2. метод дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется *дисконтирование денежных потоков*.

В данном отчете доходный подход не применялся, т.к. 1) объект не может быть сдан в аренду без проведения ремонтных работ

12.4. Согласование результатов, обоснование отказа от использования подходов

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки объекта оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Согласование не требуется

Обоснование отказа от использования подходов.

1) При оценке земельного участка

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически,

Доходный подход не применялся, т.к. вторичный рынок аренды земли фактически отсутствует в Вологодской области, поэтому сдача в аренду объекта оценки потенциальным покупателем маловероятна.

2) При оценке здания

Затратный подход не применялся т.к. подход не отражает рыночную стоимость объекта, не достаточно информации для расчетов.

Доходный подход не применялся, т.к. рынок сдачи в аренду объектов аналогичных оцениваемому в месте расположения объекту оценки на дату оценки не выявлен.

3) При оценке сооружения

Сравнительный подход не применялся т.к. аналоги не выявлены.

Доходный подход не применялся, т.к. рынок сдачи в аренду объектов аналогичных оцениваемому в месте расположения объекту оценки на дату оценки не выявлен.

Стоимость земельного участка в настоящем отчете определяется отдельно от стоимости расположенного на нем здания. Здания являются объектами недвижимости и по действующему гражданскому законодательству не могут продаваться без расположенных под ними земельных участков. Таким образом, в их рыночную стоимость, определяемую в сравнительном подходе (а также в затратном), заложена цена земельных участков. Чтобы избежать двойного подсчета земельных участков оценщик уменьшил согласованную стоимость здания на согласованную стоимость земельного участка.

13. Перечень использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС Консультант плюс
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» // СПС Консультант плюс
3. Федеральные стандарты оценки (№№ 1-11) // СПС Консультант плюс
4. Сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости// upvs.kwinto.ru
5. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость», Н. Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017 г., 4 издание.
6. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»//под реакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021 г.
7. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»//под реакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021 г.
8. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия //по ред. Лейфера Л.А.- Издательство «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023
9. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023
10. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 год)»//Издательство «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.
11. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»

//Издательство «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»,
Нижний Новгород, 2022 г.

12. Интернет ресурсы (адреса страниц прилагаются – см. текст отчета).

14. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В итоге проведенных исследований рынка продаж, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки с учетом разумного округления составляет

| П/п согласно задания | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. | В т.ч. НДС 20% | Рыночная стоимость, руб. без НДС 20% |
|----------------------|---|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 3 | Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3 965 000 | 660 833,33 | 3 304 166,67 |
| | Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 553 000 | 92 166,67 | 460 833,33 |
| | земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3 206 000 | 0,00 | 3 206 000,00 |
| | Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 289 000 | 48 166,67 | 240 833,33 |
| | Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 329 000 | 54 833,33 | 274 166,67 |
| | земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. | 4 000 | 0,00 | 4 000,00 |
| | ИТОГО | 8 346 000,00 | 856 000,00 | 7 490 000,00 |

Оценщик



С.Е. Савенков

| | |
|-------------|--|
| Таблица № 1 | Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом для земли |
|-------------|--|

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| Данные об объектах аналогах при определении рыночной стоимости | земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | | | |
| | земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. | | | |
| | оцениваемый объект | аналог № 1 | аналог № 2 | аналог № 3 |
| наименование объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| район Вологодской области | Вологодский | Вологодский | Вологодский | Вологодский |
| местоположение, населенный пункт | | п Молочное | п Молочное | п Молочное |
| местоположение, улица | | | | |
| Категория населенного пункта согласно классификации Лейфера | вблизи обл центра | вблизи обл центра | вблизи обл центра | вблизи обл центра |
| Расположение в населенном пункте (окружение) | жилая застройка | жилая застройка | жилая застройка | жилая застройка |
| цена предложения, руб. | | 1 900 000 | 800 000 | 9 000 000 |
| общая площадь, м2 | 3040 | 1500 | 770 | 3385 |
| | | 1266,67 | 1038,96 | 2658,79 |
| Стоимость земли за м2, руб. | | 1266,67 | 1038,96 | 2658,79 |
| | | Анализ цен | | |
| минимальное значение цены по выборке, руб/м2 | | 1 038,96 | | |
| максимальное значение цены по выборке, руб/м2 | | 2 658,79 | | |
| категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| целевое назначение | для эксплуатации и обслуживания здания радиостанции | жилищное строительство | жилищное строительство | жилищное строительство |
| градостроительная зона | И | ЖЗ | Ж1 | ЖЗ |
| юридические права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность |
| наличие коммуникации | имеются | имеется возможность подведения (по границе) | имеется возможность подведения (по границе) | имеется возможность подведения (по границе) |
| наличие улучшений на земельном участке | нет | нет | нет | нет |
| Цена улучшений округленно, руб. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| дата продажи (предложения) | | авг.24 | сен.24 | окт.24 |
| условия оплаты | | рыночные | рыночные | рыночные |
| тип аналога | | предложение | предложение | предложение |
| подъездные пути | удовлетворительные | удовлетворительные | удовлетворительные | удовлетворительные |
| Особенности | нет | нет | нет | нет |
| Источник информации | | Интернет ресурс, адрес страницы прилагается | Интернет ресурс, адрес страницы прилагается | Интернет ресурс, адрес страницы прилагается |

Определение

рыночной стоимости

| | оцениваемый объект | аналог № 1 | аналог № 2 | аналог № 3 |
|--|---|---|---|---|
| Цена предложения/продажи, руб / 1 м2. | | 1266,67 | 1038,96 | 2658,79 |
| Корректировка на торг | | 0,91 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 1152,67 | 945,45 | 2419,50 |
| Передаваемое право | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 1152,67 | 945,45 | 2419,50 |
| Условия продажи | | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 1152,67 | 945,45 | 2419,50 |
| Наличие коммуникаций | имеются | имеется возможность подведения (по границе) | имеется возможность подведения (по границе) | имеется возможность подведения (по границе) |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 1 152,67 | 945,45 | 2 419,50 |
| Расположение в населенном пункте (окружение) | жилая застройка | жилая застройка | жилая застройка | жилая застройка |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 1152,67 | 945,45 | 2419,50 |
| Категория населенного пункта согласно классификации Лейфера | вблизи обл центра | вблизи обл центра | вблизи обл центра | вблизи обл центра |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 1152,67 | 945,45 | 2419,50 |
| Целевое назначение, РИ | для эксплуатации и обслуживания здания радиостанции | жилищное строительство | жилищное строительство | жилищное строительство |
| градостроительная зона | И | Ж3 | Ж1 | Ж3 |
| Корректировка | | 0,73 | 0,91 | 0,73 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 843,41 | 859,50 | 1770,36 |
| Дата продажи | | Август 2024 | Сентябрь 2024 | Октябрь 2024 |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 843,41 | 859,50 | 1 770,36 |
| Площадь | 3040 | 1500 | 770 | 3385 |
| Корректировка | | 0,85 | 0,73 | 1,03 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 716,90 | 627,44 | 1 823,48 |
| подъездные пути | удовлетворительные | удовлетворительные | удовлетворительные | удовлетворительные |
| Корректировка | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 716,90 | 627,44 | 1 823,48 |
| Наличие улучшений | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, руб | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 716,90 | 627,44 | 1 823,48 |
| Совокупная поправка | | 0,434 | 0,396 | 0,314 |
| Модуль числа | | 0,434 | 0,396 | 0,314 |
| Бал достоверности | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вес аналога экспертно | | 33,33% | 33,33% | 33,33% |
| Сумма весов | 100,0% | | | |

| | | | | |
|--|--|---|--------------|--------|
| Взвешенная стоимость метра, руб./м2 | | 238,97 | 209,15 | 607,83 |
| Стоимость 1 метра объекта оценки, руб./м2 | 1055,94 | | | |
| Стоимость 1 метра объекта оценки, руб./м округленно | 1056,00 | 1056,00 | | |
| | земельный участок под ними с кадастровым номером 35:24:0601007:29 площадью 3036 кв.м, адрес 35:24:0601007:29, адрес Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | земельный участок под ним с кадастровым номером 35:24:0601007:27 площадью 4 кв.м., адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. | | |
| Площадь, м2 | 3036,00 | 4,00 | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. | 3 206 016,00 | 4 224,00 | Итого | |
| Стоимость объекта оценки, руб. округленно | 3 206 000,00 | 4 000,00 | 3 210 000,00 | |

| | |
|-------------|---|
| Таблица № 2 | Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом для здания |
|-------------|---|

| | |
|---|---|
| Данные об объектах-аналогах для оценки: | Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
| | Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |

| | оцениваемый объект | аналог № 1 | аналог № 2 | аналог № 3 |
|--|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---|
| Наименование объекта | комплекс зданий | здание бывшей пожарной части | здание свободного назначения | здание цеха |
| район Вологодской области | Вологодский | Вологодский | Вологодский | Вологодский |
| местоположение, населенный пункт | | п Молочное | г Вологда | Вологодский деревня Шолохово улица Школьная 4 |
| Улица | | | Московское ш 1 | Вологодский деревня Шолохово улица Школьная 4 |
| Тип населенного пункта согласно Лейфера | вблизи обл центра | вблизи обл центра | обл центр | прочий |
| Тип терр зоны согласно Лейфера | спальный район | спальный район | промзона | спальный район |
| Расположение в населенном пункте (окружение) | жилая застройка | жилая застройка | промышленная застройка | жилая застройка |
| Площадь, м2 | 265,4 | 209 | 345 | 108 |
| Площадь ПС | 47,1 | ? | ? | ? |
| Площадь АО | 218,3 | ? | ? | ? |
| Доля ПС | 0,18 | 0,50 | 0,50 | 0,00 |
| Доля АО, быт | 0,82 | 0,50 | 0,5 | 1,00 |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | | 2 150 000,00 | 11 400 000,00 | 900 000,00 |
| Цена за 1 м2 | | 10 287,08 | 33 043,48 | 8 333,33 |
| | | Анализ цен | | |
| минимальное значение цены по выборке, руб/м2 | | 8 333,33 | | |
| максимальное значение цены по выборке, руб/м2 | | 33 043,48 | | |
| СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ ЦЕНЫ 1 М2/РУБ ПО ВЫБОРКЕ | | 17 221,30 | | |
| Юридические права на объект | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия оплаты | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Тип аналога | | предложение | предложение | предложение |
| Дата получения информации | | авг.24 | авг.24 | авг.24 |
| Наличие коммуникаций | имеются | имеются | имеются | имеются |
| Физические характеристики (материал стен) | кирпич | дерево | кирпич/дерево | кирпич |
| Внутренняя отделка (состояние) | требуется косм ремонт | без отделки | косм ремонт | косм ремонт |

| | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|---|
| Целевое использование | производственное, административное | производственное, административное | производственное, административное | торговое |
| Доп улучшения | НЕТ | НЕТ | НЕТ | НЕТ |
| Парковка | есть стихийная | есть стихийная | есть стихийная | есть стихийная |
| Состояние здания (экспертно) | удовлетворительно | удовлетворительно | удовлетворительно | удовлетворительно |
| Степень готовности | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Права на землю | есть | есть | есть | есть |
| Размер земельного участка, м2 округленно | 3 036,00 | 900,00 | 950,00 | 800,00 |
| Источник информации | | интернет (адрес страницы прилагается) | интернет (адрес страницы прилагается) | интернет (адрес страницы прилагается) |

Определение рыночной стоимости

| | оцениваемый объект | аналог № 1 | аналог № 2 | аналог № 3 |
|---|--------------------|------------|------------|------------|
| Цена предложения/продажи, руб / 1 м2. | | 10 287,08 | 33 043,48 | 8 333,33 |
| Скидка на торг | | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 8 744,02 | 28 086,96 | 7 083,33 |
| Корректировка на передаваемое право, степень готовности | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 8 744,02 | 28 086,96 | 7 083,33 |
| Корректировка на условия продажи | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 8 744,02 | 28 086,96 | 7 083,33 |
| Корректировка на дату продажу | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 8 744,02 | 28 086,96 | 7 083,33 |
| Корректировка на место положения | | 1,00 | 0,81 | 1,76 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 8 744,02 | 22 750,43 | 12 466,67 |
| Корректировка на материал стен | | 1,41 | 1,12 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 329,07 | 25 480,49 | 12 466,67 |
| Корректировка на площадь | | 0,96 | 1,04 | 0,87 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 11 835,90 | 26 499,71 | 10 846,00 |
| Корректировка на состояние (износ) здания | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 11 835,90 | 26 499,71 | 10 846,00 |
| Корректировка на отделку | | 1,08 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 782,78 | 24 114,73 | 9 869,86 |
| Назначение | | 1,09 | 1,09 | 0,96 |
| Скорректированная стоимость, руб | | 13 950,62 | 26 317,88 | 9 435,26 |
| Корректировка на площадь земли | | 9 344,15 | 4 614,74 | 23 682,23 |
| Скорректированная | | 23 294,78 | 30 932,62 | 33 117,49 |

| | | | | |
|--|--------------|----------------------|-----------|------------------------------|
| стоимость, руб | | | | |
| Совокупная поправка | | -1,26 | 0,06 | -2,97 |
| Модуль числа | | 1,26 | 0,06 | 2,97 |
| Бал достоверности расчетно | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вес аналога | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| Сумма весов | | 1,000 | | |
| Взвешенная стоимость метра, руб/м2 | | 7 764,93 | 10 313,97 | 11 039,16 |
| Стоимость 1 метра объекта оценки, руб./м2 | 29 118,06 | | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. | 7 727 932,04 | | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. округленно | 7 728 000,00 | | | |
| в т.ч. | | | | |
| Стоимость земли | 3 210 000,00 | | | |
| Стоимость ОКС | 4 518 000,00 | | | |
| в т.ч. | | Стоимость округленно | Доля ОКС | Доля ОКС с учетом назначения |
| Нежилое здание (техническое здание) с кадастровым номером 35:24:0601007:190, площадью 218,3 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 3 965 034,27 | 3 965 000,00 | 0,82 | 0,88 |
| Нежилое здание (дизельная) с кадастровым номером 35:24:0601007:192, площадью 47,1 кв.м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 | 552 965,73 | 553 000,00 | 0,18 | 0,12 |

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Таблица № 3 | Расчет стоимости ограждения |
|-------------|-----------------------------|

Расчет стоимости объекта **Ограждение с инвентарным номером 7706, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13**

Итого

| | | | |
|--|--------------|----------|------------|
| Рыночная стоимость земельного участка БЕЗ УЧЕТА ОГРАЖДЕНИЯ | 3 206 000,00 | 4 000,00 | |
| корректировка на наличие ограждения | 1,09 | 1,09 | |
| Рыночная стоимость земельного участка С УЧЕТОМ ОГРАЖДЕНИЯ | 3494540 | 4360 | |
| Стоимость ограждения, руб. | 288 540,00 | 360,00 | 288 900,00 |
| Стоимость ограждения, руб. округленно | | | 289 000,00 |

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Таблица № 4 | Расчет стоимости радиомачты |
|-------------|-----------------------------|

| | |
|---|---|
| 1 | Сооружение (радиомачта бетонная) с кадастровым номером 35:24:0601007:193, высотой 26 м, расположенное по адресу: Вологодская область, г. Вологда, с. Молочное, ул. Советская, д. 13 |
|---|---|

Итого

| | | |
|----------|---|-------------------|
| | год | 1 981,00 |
| № | Показатель | Значение |
| 1 | Сборник УПВС / № таблицы | 25/В |
| 2 | Стоимость единицы, руб. в ценах 1969 г | 1 800,00 |
| | Стоимость единицы, руб. в ценах 1969 г с учетом корректировки | 1 800,00 |
| 3 | Общий коэффициент перехода | 284,86 |
| 4 | Строительный объем | 1,00 |
| 5 | НДС | 1,20 |
| 6 | Прибыль предпринимателя | 1,07 |
| 7 | Восстановительная стоимость здания, руб. (№4 * №№ 5 - 8) | 658 368,43 |
| 8 | Износ | |
| 8.1 | Физический, % | 50,00 |
| 8.2 | Функциональный, % | 0,00 |
| 8.3 | Внешний, % | 0,00 |
| 8.4 | Совокупный износ, % | 50,00 |
| 9 | Стоимость объекта (с учетом износа), руб. (№9 - (№9 * №10.4) | 329 184,22 |
| 10 | Стоимость земли | 0,00 |
| | Рыночная стоимость объекта, руб. ИТОГО | 329 184,22 |
| | Рыночная стоимость объекта, руб. округленно | 329 000,00 |



Документы о квалификации оценщика





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-701-16122/24 от 17.07.2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-701-16122/24 от 17.07.2024 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингострах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Савенков Сергей Евгеньевич

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
с 23.07.2024
по 24.07.2025

СРОК СТРАХОВАНИЯ:
12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объекты страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:
5 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:
0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с членством в страховом обществе на сумму Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей


0 рублей

ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте label@uldmz@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингострах»
ИНН: 7705042179
Рач. сч. 4070181020001000001 в АО Ингострах Банк
Кор. сч. 3010181094525000148
БИК 044525148
КПП 770701001
Тел.: +7(495)9193-92-03, эл. адрес: prof-nnsk@ingos.ru

От Страховщика: 
С.А.О. «Ингострах»
Законный представитель
С.А.О. «Ингострах»
На основании Лицензии № 33-42-183-204-1-16 от 21.01.2024
Решение № 33-42-183-204-1-16 от 21.01.2024

СПАО «Ингострах». Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СИ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданная 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

Приложения (документы)


Финанс 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 12.10.2023г. поступившего на рассмотрение 12.10.2023, 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: 5 | |
| Всего листов выписки: 7 | |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358745 | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0601007:27 |
| Номер кадастрового квартала: | 35:24:0601007 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 14.05.2005 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 35:24:0601007:0027 |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м. по направлению на север-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 17. |
| Площадь: | 4 +/- 1 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1009.88 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 35:24:0601007:193 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 35:24:0601007:26 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для эксплуатации и обслуживания радиомачты |
| 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: 00B0506B7401CB38D2B3576ACD3C8425108 Выдана: 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

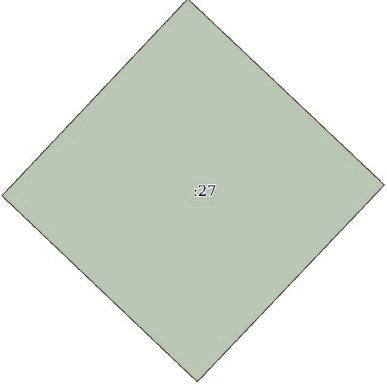
Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|--|--|-------|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | | |
| Всего разделов: 5 | | | |
| Всего листов выписки: 7 | | | |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358745 | | | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0601007:27 | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Вологодский муниципальный округ Вологодской области |
| | 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 35:24:0601007:27-35/105/2023-2 19.04.2023 16:10:04 |
| 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: 00B0506B7401CB38D2B3576ACD3C8425108 Выдана: 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
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 7 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358745 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0601007:27 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:30 | Условные обозначения | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ882В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| | | |


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 12.10.2023, поступившего на рассмотрение 12.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|--|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358706 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0601007:29 | |
| Номер кадастрового квартала: | | 35:24:0601007 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 30.11.1992 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: - | | | |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир здание радиостанции. Почтовый адрес ориентира: Вологодская область, р-н. Вологодский, с. Молочное, ул. Советская, д. 13. | | |
| Площадь: | 3036 +/- 19 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 766498.92 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 35:24:0000000:3803, 35:24:0601007:190, 35:24:0601007:192 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | для эксплуатации и обслуживания здания радиостанции | | |
| 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: 00ВВ056В7401СВ882В3576АСДС8425108 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 зарегистрированных правах

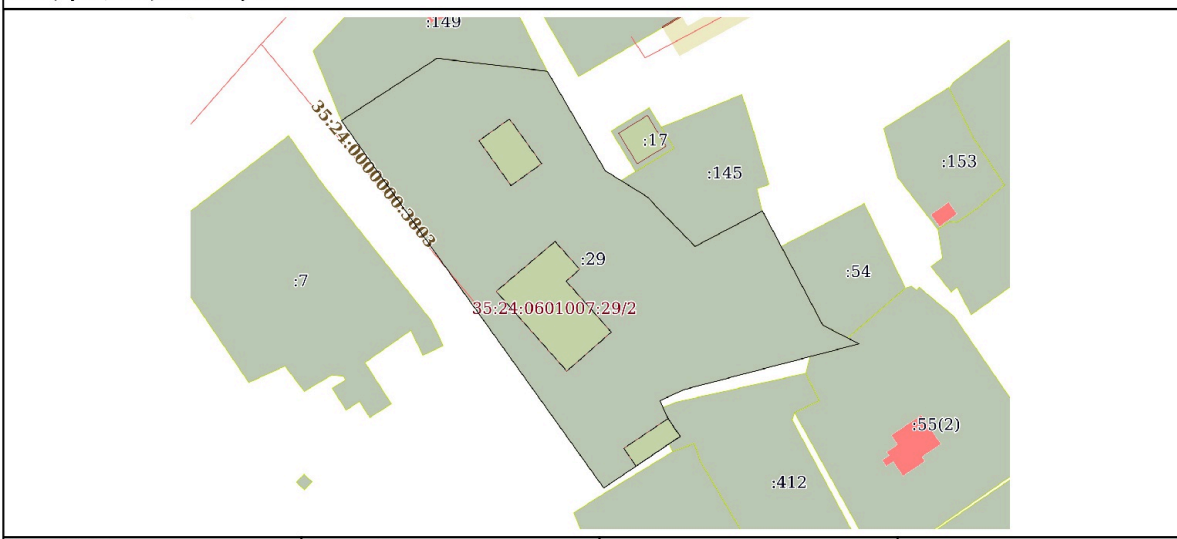

Раздел 2 Лист 4

| Земельный участок | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358706 | | Кадастровый номер: 35:24:0601007:29 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Вологодский муниципальный округ Вологодской области |
| | 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 35:24:0601007:29-35/077/2023-2 20.04.2023 09:34:18 |
| 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: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 3 Лист 6

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: 16 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358706 | | Кадастровый номер: 35:24:0601007:29 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:800 | Условные обозначения: | | |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |

Фирма 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 12.10.2023г. поступившего на рассмотрение 12.10.2023г. 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: 5 |
| | Всего листов выписки: 7 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358757 | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0601007:190 |
| Номер кадастрового квартала: | 35:24:0601007 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.11.2011 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 13427 10.10.2003 ГП ВО "Вологодтехинвентаризация"; Условный номер 35-35-01/100/2008-120 06.10.2007 |
| Местоположение: | Вологодская область, г Вологда, с Молочное, ул Советская, д 13 |
| Площадь: | 218.3 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Техническое здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен: | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | 1989 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 4907470.56 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 35:24:0601007:29 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 35:24:0601007:272, 35:24:0601007:273 |
| 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 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 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

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|--|---|-------|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | | |
| | Всего разделов: 5 | | |
| | Всего листов выписки: 7 | | |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358757 | | | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0601007:190 | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Вологодский муниципальный округ Вологодской области |
| | 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 35:24:0601007:190-35/078/2023-3 20.04.2023 12:38:57 |
| 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 | Правотриазания 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: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 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
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 7 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358757 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35:24:0601007:190 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:800 | Условные обозначения: | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|---|--|
| | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сертификат: 06VB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия | |
| полное наименование должности | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

| | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 7 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358757 | | | |
| Кадастровый номер: 35:24:0601007:190 | | Номер этажа (этажей): 01 | |
| | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|---|--|
| | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сертификат: 06VB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия | |
| полное наименование должности | | | |

| | | | |
|--|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 7 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358757 | | | |
| Кадастровый номер: 35:24:0601007:190 | | Номер этажа (этажей): Подвал | |
| | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|--|
| | | | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

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 12.10.2023, поступившего на рассмотрение 12.10.2023, 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: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358663 | | | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0601007:192 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 35:24:0601007 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.11.2011 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 13427; Условный номер 35-35-01/100/2008-121 | | |
| Местоположение: | Вологодская область, г Вологда, с Молочное, ул Советская, д 13 | | |
| Площадь: | 47.1 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Двухэтажная | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных нет | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | 1989 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 358470.84 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 35:24:0601007:29 | | |
| 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 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |

| | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|--|
| | | | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 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

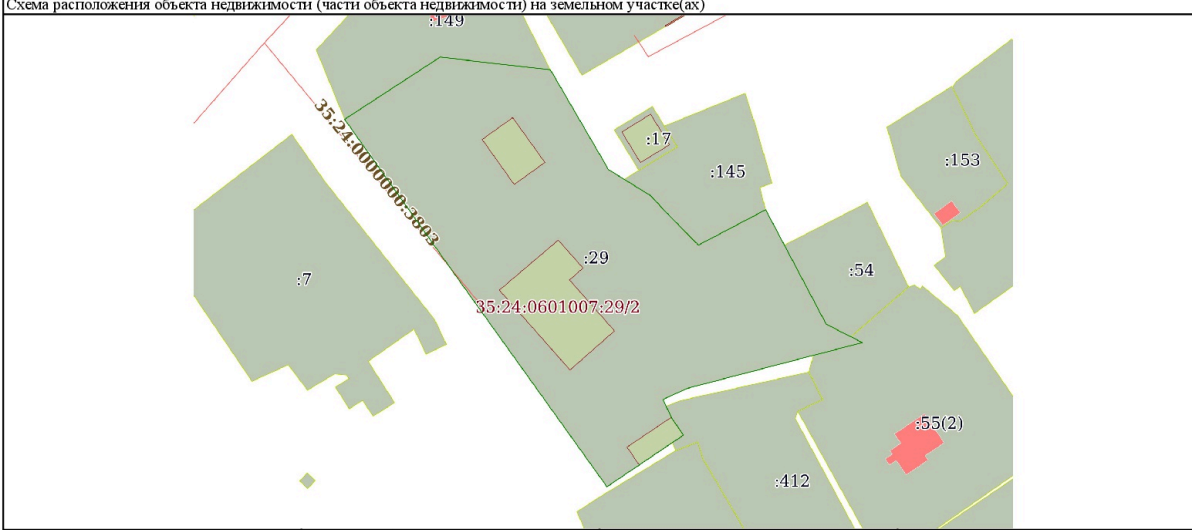
Раздел 2 Лист 3

| Здание | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358663 | | Кадастровый номер: 35:24:0601007:192 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Вологодский муниципальный округ Вологодской области |
| | 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 35:24:0601007:192-35/105/2023-3 19.04.2023 16:48:27 |
| 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), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: 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: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358663 | | Кадастровый номер: 35:24:0601007:192 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:800 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

Федеральное государственное учреждение "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 12.10.2023, поступившего на рассмотрение 12.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Сооружение вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358711 | | | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0601007:193 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 35:24:0601007 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.11.2011 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 13427; Условный номер 35-35-01/112/2008-049 | | |
| Местоположение: | Вологодская область, г Вологда, с Молочное, ул Советская, д 13 | | |
| Площадь: | данные отсутствуют | | |
| Основная характеристика (для сооружения): | тип | значение | единица измерения |
| | высота | 26 | в метрах |
| Назначение: | Радиомачта | | |
| Наименование: | Радиомачта бетонная | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | данные отсутствуют | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | 1981 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 688661.75 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 35:24:0601007:27 | | |
| 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 юридического лица: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B7401C83802B3576ACDC8425108 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

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

| Сооружение вид объекта недвижимости | | | |
|--|--|---------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.10.2023г. № КУВИ-001/2023-232358711 | | | |
| Кадастровый номер: | 35:24:0601007:193 | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Вологодский муниципальный округ Вологодской области |
| | 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 35:24:0601007:193-35/105/2023-3 19.04.2023 15:36:38 |
| 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 | |

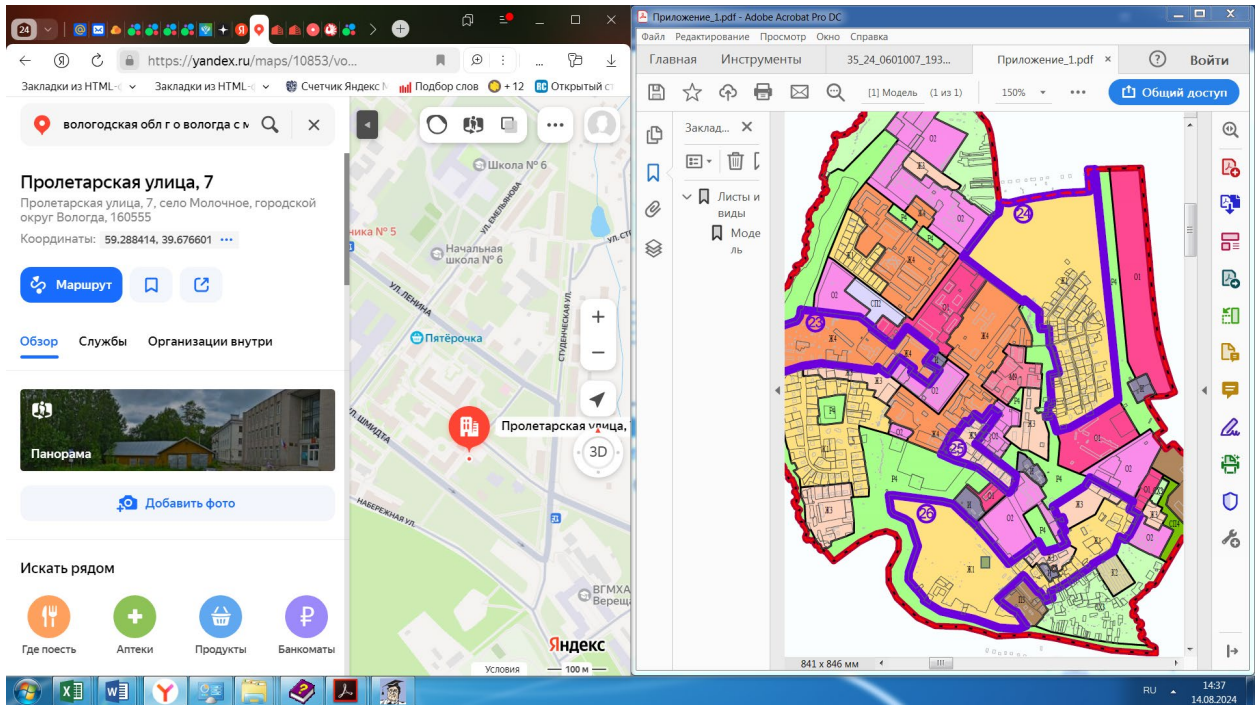
| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B7401C83802B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---|-------------------|

Данные из интернет-источников

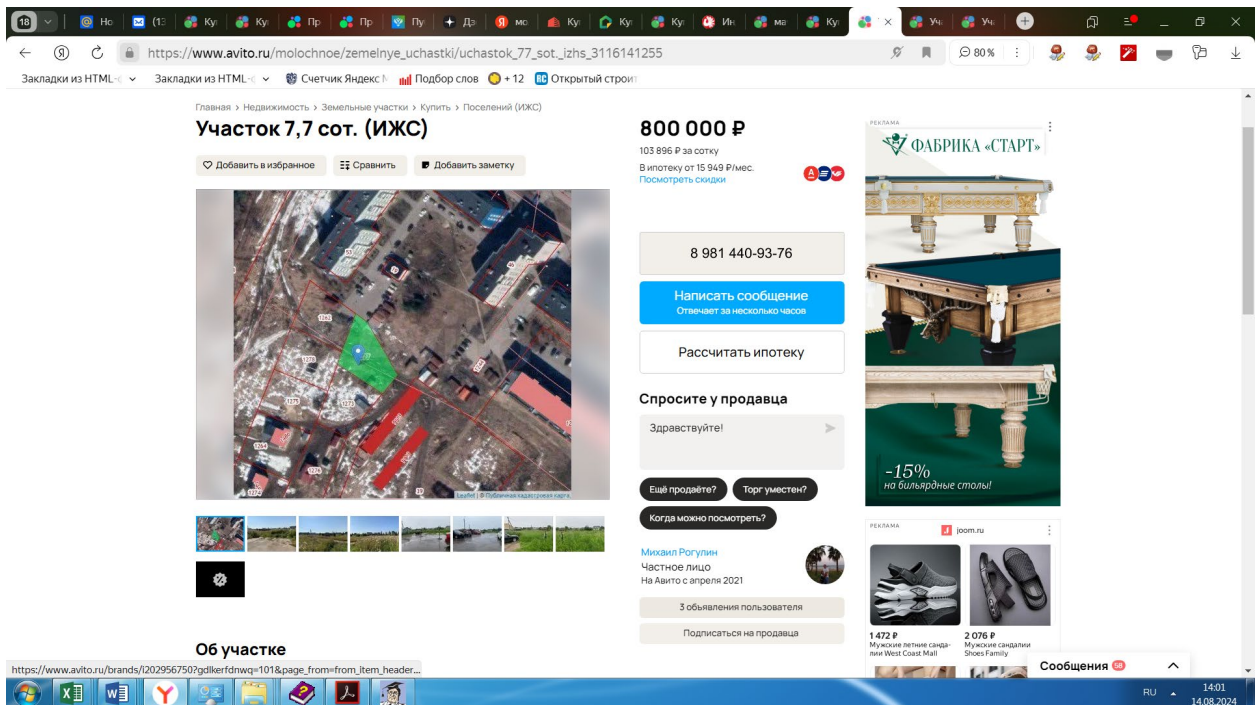
The screenshot shows the top portion of an Avito listing. The title is "Участок 15 сот. (ИЖС)". The price is listed as 1 900 000 Р. Below the price, there are buttons for "Написать сообщение" and "Рассчитать ипотеку". A contact number "8 939 409-17-58" is visible. On the right side, there is a yellow advertisement for T-Bank with the headline "Вклад со ставкой 18%". The main image shows a plot of land with some buildings in the background.

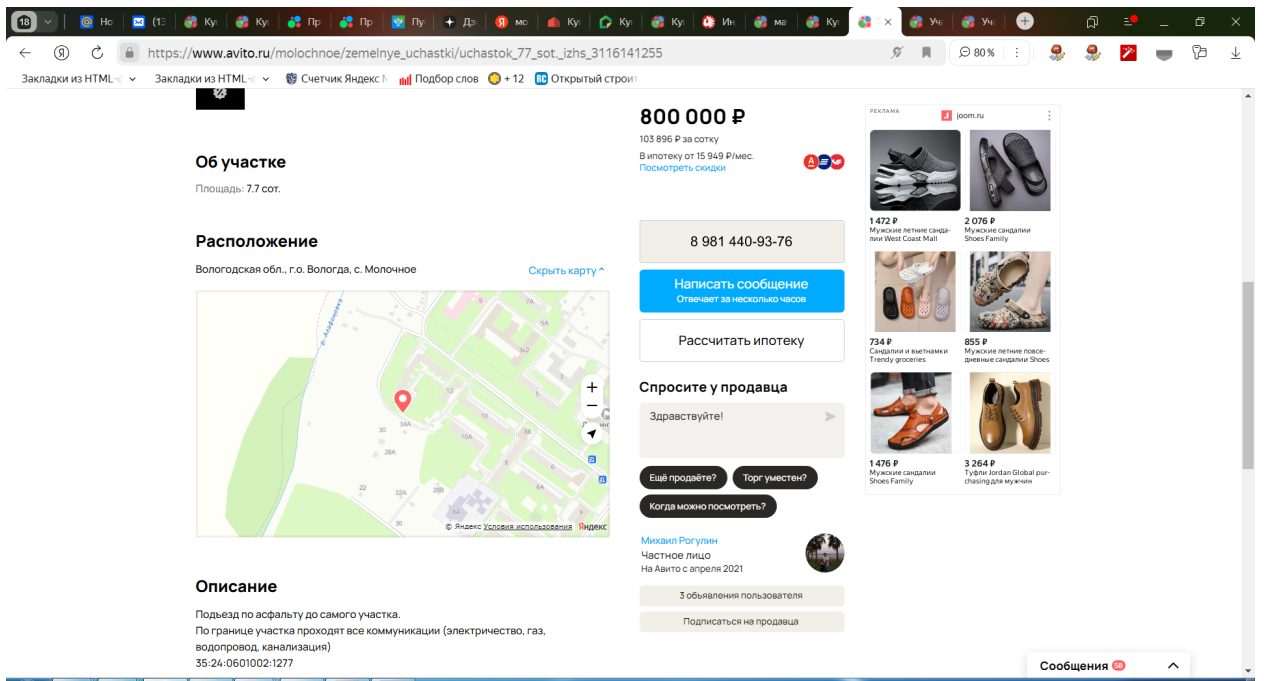
This screenshot shows the lower portion of the Avito listing. It includes a map titled "Расположение" showing the plot's location in Molochnoe, Volokhona district. The description "Описание" states that the plot is in the center of the settlement, near the administration, and has all necessary utilities. A section titled "Ипотека со скидкой на Авито" is also visible. The right side features another yellow advertisement for T-Bank with the headline "Найдите работу в Т-Банке".

https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_946757215
Вологодская обл., г.о. Вологда, с. Молочное, Пролетарская ул., 9



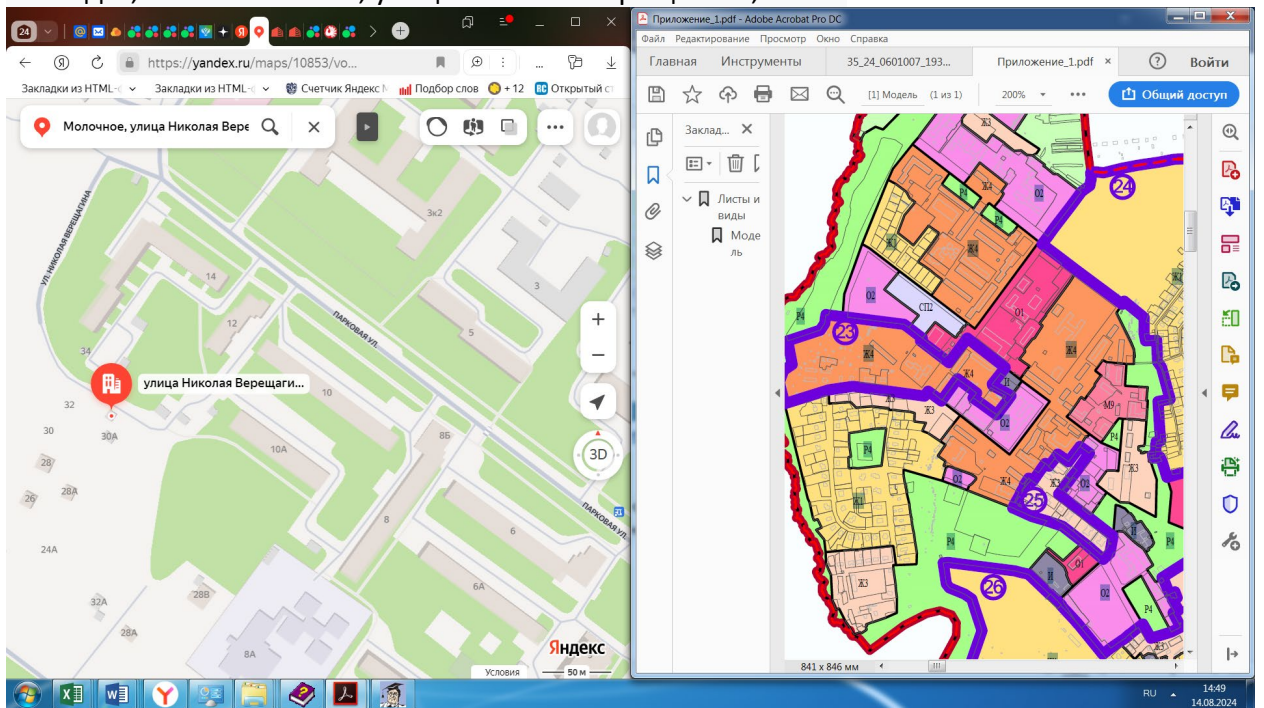
Ж-3





https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_izhs_3116141255
35:24:0601002:1277

Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование "Город Вологда", село Молочное, улица Николая Верещагина, №34а



Ж-1


https://vologda.etagi.com/realty_out/204432/

Счетчик Яндекс | Подбор слов | +12 | Открытый строй

etagi | Влогда | +7 817 237-82-22 | Заселите нас с 9:00 до 20:00

Каталог квартир | Новостройки | Дома и участки | Строительство домов | Аренда | Коммерческая | Ипотека | Покупка в любой точке мира | Этажи Бонус | Франшиза

Галерея | 0 предложений | Характеристики | Строительство | Запись на просмотр | Ипотека | Похожие предложения



Посмотреть 5 фото

Земельный участок, 33.85 сот.

село Молочное, Вологодский муниципальный округ, ул. Шмидта (15 км до центра)

9 000 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Стоимость услуг для покупателя 135 000 ₽

9 избранных | Сравнить | Построить дом

Описание

Изменено: 09.02.24 | 22 просмотра

Продается земельный участок в Молочном Вологодского района в 15 мин от г. Вологда в 3 км от федеральной трассы Вологда-Межевьягорск. Участок находится в самом центре Молочного где имеется вся инфраструктура: 2 детских сада, школа полного цикла, школа искусств, стадион, вуз, детская и взрослая поликлиники, супермаркеты. Автобусное сообщение с г. Вологда каждые 20 минут. Кадастровый номер 35:24:0601003:89. Зона Ж 3 застройка многоквартирными жилыми домами. В стоимость входит проект 5 этажного жилого дома на 20-40 квартир.

Сорокина Екатерина Анатольевна

+7 921 231 26 45

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Нажав кнопку, вы даете согласие на обработку персональных данных

Общайтесь со специалистами в чате

https://vologda.etagi.com/realty_out/204432/

Счетчик Яндекс | Подбор слов | +12 | Открытый строй

etagi | Влогда | +7 817 237-82-22 | Заселите нас с 9:00 до 20:00

Каталог квартир | Новостройки | Дома и участки | Строительство домов | Аренда | Коммерческая | Ипотека | Покупка в любой точке мира | Этажи Бонус | Франшиза

Галерея | 0 предложений | Характеристики | Строительство | Запись на просмотр | Ипотека | Похожие предложения

инфраструктура: 2 детских сада, школа полного цикла, школа искусств, стадион, вуз, детская и взрослая поликлиники, супермаркеты. Автобусное сообщение с г. Вологда каждые 20 минут. Кадастровый номер 35:24:0601003:89. Зона Ж 3 застройка многоквартирными жилыми домами. В стоимость входит проект 5 этажного жилого дома на 20-40 квартир.

Характеристики

О доме

| | |
|------------------|---------------------|
| Код объекта | 204432 |
| Электроснабжение | столб около участка |
| Отопление | центральное |
| Газификация | проходит по улице |
| Канализация | центральная |
| Водоснабжение | централизованное |


Об участке

| | |
|-------------------------|--|
| Площадь участка | 33.85 сот. |
| Межевание | произведено |
| Подъезд к объекту | асфальт |
| В черте города | да |
| Расстояние от объездной | 7 км |
| Категория | земли населенных пунктов |
| Назначение | строительство многоквартирного жилого дома |

Свернуть

Проекты для строительства

Все предложения



Сорокина Екатерина Анатольевна

+7 921 231 26 45

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Нажав кнопку, вы даете согласие на обработку персональных данных

Общайтесь со специалистами в чате

https://vologda.etagi.com/realty_out/204432/

село Молочное, Вологодский муниципальный округ, ул. Шмидта
35:24:0601003:89.

Офис, 345.1 м², 2/2 этаж
11 400 000 Р
 33 033 Р/м² Хочу скидку

Отдел Продаж
 791 объявление
 На Домклик 7 лет 9 мес.

Владис

+7 911 502-80-48

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

ЖК «Графит»
 Студии от 2,5 млн Р
 1-комн. от 2,8 млн Р
 2-комн. от 4,1 млн Р

Описание

Код объекта: 1038623.
 В продаже офисно-складское здание. Общая площадь 345 м2. Первый этаж кирпичный, второй из бруса. Площадь первого этажа с воротами для разгрузки. Площади помещений указаны на плане. Второй этаж состоит из трех помещений, два из которых предназначены для офисов. Отопление электрическое. Своя скважина, канализация городская. Кровля - профнастил. Здание возможно использовать для офиса, склада, магазина. Земельный участок 9,5 сотки. Категория ЗНП, назначение для производственной деятельности. Территория огорожена забором. Выезд на асфальтированную дорогу - ул. Московская.

345.1 м²
 Площадь

2 из 2
 Этаж

1955
 Год постройки

Садоводческое товарищество Берёзка-2, Московское шоссе, 1

Обновлено 1 августа

https://vologda.domclick.ru/card/sale_office__2057203739

Вологда Московское ш 1

Продам торговое помещение район Вологодский деревня Шолохово улица Школьная 4 Устье
 Архивное объявление № 124484142 | Размещено в июне 2024 | Просмотрено 1001 | Версия 8

Мультиплекс НЕ ЗАКУПИТЬ

Торговая марка OKKO

Цена: 900 000 Р

Адрес: р-н Вологодский, д. Шолохово, ул. Школьная, 4

Описание

Организация продает торговое помещение (категория: площадь 105 кв.м.) в д. Шолохово, ул. Школьная, 4 Вологодского округа вместе с земельным участком (площадь 8 соток) - собственное владение, продажа от собственника.

Купить это торговое помещение в ипотеку

Для первоначальной оплаты

| Способность к первоначальной оплате | Первоначальный взнос | Срок сделки в годах | Процентная ставка |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| 900 000 | 840 000 | 30 | 20.61 % |

от 6 012

Ипотечные программы

<https://olan.ru/r-n-vologodskiy/d-sholohovo/sale-trade/124484142-900000-rub-ul-shkolnaya-ustie>

Вологодский деревня Шолохово улица Школьная 4

Захарова оц... (1311) Вход... Купить комм... Продам по: X Свободно Продам по: Дзен кадастровая Публичная к...

https://www.avito.ru/molochnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznache... 50%

Закладки из HTML... Счетчик Яндекс... Подбор слов +12 Открытый строи

Продам помещение свободного назначения, 209 м²

2 150 000 Р

8 911 045-22-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Зарегистрируй!



Най продавца? Пог уместно? Когда мне посмотреть?

Самвел Плюс Вологда
Копилка
На лето с августа 2025
Зарегистрирован 14/8 объявлений
Рейтинг продавца

143 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна Славкина

О помещении

Вход с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 209 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Уникальные преимущества этого помещения:

- Проводимость объекта
- Плоская доступность
- Возможные конкуренты
- Кто жавит и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у продавца

Купил продавец ООО «Бест-Гемас», ОГРН 516714243960

Сообщения

Захарова оц... (1311) Вход... Купить комм... Продам по: X Свободно Продам по: Дзен кадастровая Публичная к...


https://www.avito.ru/molochnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznache... 50%

Закладки из HTML... Счетчик Яндекс... Подбор слов +12 Открытый строи

Купил продавец ООО «Бест-Гемас», ОГРН 516714243960

Расположение

Вологодская обл., г. Вологда, с. Молочное, Пролетарская ул., 7 [Смотреть карту](#)



Описание

В СРОЧНОЙ ПРОДАЖЕ здание и земельный участок по адресу с. Молочное ул. Пролетарская д. 7

Продается здание (бывшая пожарная часть) в центре с. Молочное общей площадью 209,7 м² на участке 9 соток, оформлен в собственность.

Описание:

- Здание деревянное, является гараж для больших грузовых машин.
- Так же на участке имеются 2 гаражных бокса: стены-бетонные, обшиты металлом.
- Площадь круглогородный.
- Отлично подходит под автомобильный двигатель: шкворны, сайлентблоки.
- Отличное состояние, электричество всё можно подключить, документы готовы к сдаче.

Согруженчество с агентством Самвел Плюс даёт вам:

- Безопасную сделку с профессиональными юристами.
- Помощь в оформлении ипотеки.
- Быстрый выход на сделку.
- Выгодные условия покупки.

Занесите заявку на просмотр и узнаете более подробную информацию.
Лин: 89396226

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

14/8 24/08/2025 9 августа в 17:37 3955 просмотров (142 оценок) Показать все

Сообщения

https://www.avito.ru/molochnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_209_m_3445895268

Вологодская обл., г.о. Вологда, с. Молочное, Пролетарская ул., 7