

***Общество с ограниченной ответственностью
«Промышленная экспертиза»***

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Промышленная экспертиза»

_____С.А.Пачезерцев

« 30 » апреля 2025г.

ОТЧЁТ № 187

**ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, НАХОДЯЩИХСЯ ПО АДРЕСУ:
ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛ., ТАРНОГСКИЙ Р-Н., Д. РАМЕНЬЕ, Д.10А**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 30.04.2025 года

ЗАКАЗЧИК: Комитет имущественных отношений и градостроительной деятельности администрации Тарногского муниципального округа.

Местонахождение: 161560, Вологодская обл., с. Тарногский Городок, ул. Советская, д.27

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Промышленная экспертиза»

Местонахождение: 162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42.

МЕСТО СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: г. Великий Устюг

Председателю
комитета имущественных отношений
Наволочной Е.С.

Уважаемая Екатерина Сергеевна!

Согласно заключенного между ООО «Промышленная экспертиза» и Комитетом имущественных отношений муниципального контракта № 3800122500019/55 от 23.04.2025 года, оценщик ООО «Промышленная экспертиза» произвел обоснование рыночной стоимости нежилых зданий с земельным участком, находящихся по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а.

Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 30.04.2025 года. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов, в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, и состоянием рынка на вышеуказанную дату.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98 года «Об оценочной деятельности в РФ» с учетом изменений и дополнений согласно Федерального Закона № 157 от 27 июля 2006 года «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г., ФСО № 1 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки", ФСО № 2 "Виды стоимости", ФСО № 3 "Процесс оценки", ФСО № 4 «Задание на оценку», ФСО № 5 «Подходы и методы оценки», ФСО №7 "Отчёт об оценке", Стандартов РОО. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.02 № 568-р.

ООО «Промышленная экспертиза» не проводило, как часть работы аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость нежилых зданий с земельным участком, расположенных по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб
1	Нежилое здание школы	364,3	35:08:0203058:162	223 300
2	Нежилое здание котельной	47,4	35:08:0203058:161	29 100
4	Земельный участок	7885	35:08:0203058:101	68 700

ИТОГО: 321 100 рублей
(Триста двадцать одна тысяча сто) рублей

Если у Вас возникнут какие - либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим, Вас за возможность, оказать услуги для Вашей компании.

С уважением,
директор ООО «Промышленная экспертиза»

С.А.Пачезерцев.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
2. ПОДХОДЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЁТЕ	8
3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	10
4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	12
4.1. Анализ рынка недвижимости с. Тарногский Городок.....	12
5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
5.1. Методика определения рыночной стоимости зданий и сооружений	15
5.2. Методика определения рыночной стоимости земельного участка	17
6. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
6.1. Месторасположение объектов оценки	19
6.2. Правоустанавливающие и информационные документы	19
6.3. Конструктивные особенности объектов оценки.....	19
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	21
7.1. Месторасположение объектов оценки	21
7.2. Характеристики земельных участков	21
7.3. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж	21
7.4. Обобщение результатов расчёта рыночной стоимости земельного участка	23
8. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	23
9. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	23
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	24
11. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
12. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	28
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	28
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Определение задания на оценку:

В соответствии с муниципальным контрактом № 3800122500019/55 от 23.04.2025 года, «Исполнитель» проводит определение рыночной стоимости нежилых зданий с земельным участком, находящихся по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а.

1.2. Заказчик: Комитет имущественных отношений и градостроительной деятельности администрации Тарногского муниципального округа в лице председателя комитета Наволочной Екатерины Сергеевны, Юридический адрес и реквизиты: Вологодская обл., с. Тарногский Городок, ул. Советская, д.27. ИНН 3517000563, КПП 351701001.

1.3. Исполнитель:

Наименование оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленная экспертиза»
Юридический адрес	162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42
Почтовый адрес	162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42
ОГРН	№ 1143538000561 дата присвоения 06 июня 2014 года
Банковские реквизиты	ИНН 3526031945/352601001, Вологодское отделение №8638 ПАО «Сбербанк», р/с 40701810512000000214, БИК 041909644
Контактные телефоны	тел/факс (81738) 2-69-96
e-mail	promexp_vu@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис-оферта страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/50999/24, выдан АО «АльфаСтрахования», действует с 01.11.2024г. по 31.10.2025г. Страховая сумма 5 000 000 рублей.
Соответствие выполняемых работ стандартам	Сертификат соответствия № СДС.ТП.СМ.03310-13. Соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Промышленная экспертиза» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Промышленная экспертиза» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. Сведения об оценщиках

Оценщик, работающий на основании трудового договора	Пачезерцев Сергей Александрович
Место нахождения оценщика	Место нахождения юридического лица, с которым у оценщика заключен договор: 162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П. Покровского, дом 42.
e-mail	promexp_vu@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве саморегулируемой организации оценщиков, № 0000410 от 22.07.2020г. Рег.№ 001013.
Документы, подтверждающие профессиональные знания в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 1255524 от 27.12.2005г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в Московском государственном университете «МАМИ»

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №040234-1 от 27.06.2024 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис-оферта № 0991R/776/20327/24 от 29.07.2024г. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 3 000 000 рублей. Срок действия полиса с 01.08.2024г. по 31.07.2025г.
Стаж в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Пачезерцев Сергей Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Пачезерцев Сергей Александрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Пачезерцев Сергей Александрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

1.5. Дата определения стоимости:

Оценка произведена по состоянию на 30.04.2025 года.

1.6. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости нежилых зданий с земельным участком, проводится для продажи.

1.7. Применяемые стандарты оценки:

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ в текст в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО №4) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №5) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО №6) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков гармонизированных с

Международными стандартами оценки (2015) и обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

1.7 График выполнения работ:

С 23.04.2025 по 30.04.2025 года.

1.8 Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость – это форма проявления стоимости в обмене.

Под **рыночной стоимостью** 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 информацией, а на величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

1.9 Процедура оценки

Согласно Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1 Заключение с заказчиком договора об оценке:

Согласно муниципального контракта № 3800122500019/55 от 23.04.2025 года проводилось выполнение оценки нежилых зданий с земельным участком, находящихся по адресу: Вологодская область, Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а. Оценка проводилась для продажи.

2 Осмотр объекта оценки и установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:

Оценщиками ООО «Промышленная экспертиза» совместно с представителем Заказчика был произведен осмотр представленных к оценке объектов.

3 Анализ рынка, к которому относится объект оценки:

Представленные к оценке объекты относятся к группе нежилой недвижимости административного назначения. В отчёте проведен краткий обзор нежилой недвижимости.

4 Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов:

На основе имеющейся информации оценщики определились с подходами и методами, которые они будут применять в настоящем отчёте.

5 Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки:

Оценщики собрали всю необходимую информацию и произвели расчеты по оценке объектов оценки с использованием подходов и методов, предусмотренных стандартами и методическими рекомендациями.

6 Составление и передача заказчику отчёта:

Оценщиками был оформлен отчёт со всеми выполненными описаниями, расчетами, выводами и заключениями, далее отчёт был прошит, пронумерован, подписан исполнителем и подготовлен к сдаче Заказчику.

1.10 Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчёт оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к Заказчику.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.

Содержащийся в отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчёта.

Приведенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения оценщика.

Образование оценщиков соответствует всем необходимым требованиям.

Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знают район его расположения.

1.11 Условия, допущения и ограничения

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчёта.

1.11.1 Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчёта, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон.

1.11.2 Общая цель отчёта

Настоящий отчёт достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиками анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Оценщики не могут принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей.

1.11.3 Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

1.11.4 Положения об ответственности

Оценщики утверждают, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчёт было подготовлено в соответствии и на условиях требований Кодекса поведения и стандартов РОО.

Оценщики не принимают на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщики не проводили ее проверки.

В своих действиях оценщики поступали как независимые исполнители. Размер вознаграждения оценщиков, ни в какой степени не связан с выводами, содержащимися в настоящем отчёте.

1.11.5 Освобождение от ответственности

Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить оценщиков и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

1.11.6 Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчёта, от оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами

недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

1.11.7 Скрытые характеристики и дефекты

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации. Оценщики не проводили обследования представленных к оценке объектов и не инспектировали те части имущества, которые покрыты, не выставлены или не доступны и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Оценщики не могут выразить какое – либо мнение относительно состояния необследованных частей, и Настоящий отчет не должно интерпретироваться так, как если бы он подтверждало целостность структуры или материалов, из которых выполнены оцениваемые объекты.

1.11.8 Факторы окружающей среды

Оценщики не выполняли никакого исследования о прошлом или будущем использовании земли под объектами оценки или окружающих земель, для установления факта загрязнения оцениваемых объектов при таком использовании или от окружающих участков. Заключение о стоимости сделано на основании этих допущений.

Никакая ответственность не предполагается в случае обнаружения каких – либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если в последствии будет установлено, что загрязнение существует на оцениваемом объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которые могут вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.

1.11.9 Присутствие вредоносных токсических и/или опасных веществ

Оценщики не проводили исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не могут высказывать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для цели настоящей оценки, оценщики приняли допущение, что никаких токсичных, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри оцениваемого объекта или на территории расположения оцениваемого объекта. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.

1.11.10 Публикации и исключение ответственности перед третьими сторонами

Ни полностью, ни частично Настоящий отчет и никакая ссылка на него не может быть включена в какой – либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

1.11.11 Налогообложение и используемая валюта

Оценщики предполагают и не принимают на себя никакой ответственности перед налогами. Настоящая оценка представлена в валюте страны расположения объектов оценки, при этом пересчет в валюты других стран производится по курсу на дату оценки.

2. ПОДХОДЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЁТЕ

Оценочная деятельность - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной оценочной стоимости.

Оценка - мнение о ценности, уровне или значении объекта.

Оценка стоимости - итог непосредственного взаимодействия исполнителя услуги по оценке стоимости и заказчика оценки и внутренней деятельности исполнителя услуги по удовлетворению потребностей заказчика в установлении оценочной стоимости.

Объект оценки – объект гражданских прав, свободно отчуждаемый или переходящий от одного лица к другому в порядке универсального правоприменения или законодательно защищенный от причинения морального вреда (физических или нравственных страданий).

Цель оценки - установление оценочной стоимости в соответствии с назначением оценки на конкретную календарную дату - дату проведения оценки.

Оценочная стоимость - вид и расчетная величина стоимости объекта оценки в обобщенном денежном выражении.

Вид оценочной стоимости - определение стоимости, идентифицированное с назначением оценки.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется оценочная стоимость объекта оценки.

Процедура оценки - последовательность действий по сбору и анализу исходных данных объекта оценки, исследованию экономической ситуации в конкретном секторе рынка и выполнению расчетов для достижения цели оценки.

Исполнитель услуги по оценке стоимости - оценщик стоимости в качестве индивидуального предпринимателя или в составе организаций по оценке стоимости.

Заказчик оценки - физическое или юридическое лицо, а также правомочный орган исполнительной власти, выступающий в качестве инициатора и потребителя услуги по оценке стоимости.

Оценщик стоимости - профессиональный исполнитель услуги по оценке стоимости, обладающий теоретическими знаниями, практическим навыком, профессиональным мастерством, имеющий лицензию на право проведения оценки и оформивший свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Организация по оценке стоимости (оценочная организация) - юридическое лицо, имеющее в своей структуре оценщика стоимости и лицензию на право проведения оценки и оформившее оценочную деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Отчет по оценке - официальный документ, представляемый заказчику исполнителем услуги, содержащий выводы и заключение об установленной оценочной стоимости.

Собственность - 1 значение как юридическое право: принадлежность материальных и духовных ценностей, определенным лицам - субъектам права собственности, право на такую принадлежность и общественные отношения, связанные с этим правом; 2 значение как совокупное понятие: объекты гражданских прав, материальные и нематериальные, в совокупности с правом владения ими.

Субъект права собственности - возможный или действительный участник правоотношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом.

Работа - деятельность исполнителя, осуществляемая за плату по заданию потребителя, имеющая материальный результат.

Информация - сведения, являющиеся объектом сбора, хранения и переработки, рассматриваемые как один из видов ресурсов, используемых в экономических процессах, получение которого требует затрат времени и других издержек.

Рынок - всякий институт или механизм, который сводит вместе покупателей и продавцов конкретного товара или услуг.

Рынок свободный - открытый или конкурентный рынок, на котором текущие цены устанавливаются соотношением спроса и предложения без влияния каких – либо внешних факторов.

Цена - это денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в процессе продажи на свободном рынке.

Цена текущая - цена объекта купли - продажи в данный текущий момент.

Спрос - общественная потребность в товаре, аналогичном объекту оценки, обеспеченная платежными средствами.

Предложение - количество товара, аналогичного объекту оценки, которое продается на определенных условиях в текущий период времени.

Конъюнктура - экономическая ситуация, складывающаяся на конкретном рынке (секторе рынка), характеризуемая соотношением спроса и предложения на товары, аналогичные объекту оценки, рыночной активностью, уровнем текущих цен, объемом продаж и товарными запасами.

Стоимость - это выраженная в денежном эквиваленте расчетная величина ценности объекта оценки и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с назначением оценки.

Стоимости в обмене - группа видов оценочных стоимостей имущества при предполагаемой возможной продаже объекта оценки на свободном рынке в условиях равновесия спроса и предложения.

Стоимости в пользовании - группа видов оценочных стоимостей для конкретных целей и (или) для конкретного пользователя (группы пользователей).

Стоимость приобретения - чистая денежная сумма, затраченная на приобретение объекта оценки по счету фактуре плюс все сопутствующие затраты, необходимые для доставки на место и подготовки к дальнейшему использованию.

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

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

Обесценение - потеря стоимости (полезности) объекта оценки и как следствие - стоимости в процессе эксплуатации и под действием различных факторов устаревания.

В **техническом смысле** под термином «износ» понимают частичную или полную утрату машинами или оборудованием своих первоначальных потребительских свойств.

В **экономическом понимании** термин «износ» рассматривают как обесценивание или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки в связи с уменьшением его полезности, вызванным техническими и экономическими причинами: эксплуатацией; длительным хранением; научно-техническим прогрессом; экономической ситуацией.

Принципы оценки - сложившиеся правила, нормы и закономерность поведения людей при проведении операций и сделок на свободном рынке.

Подходы оценки - совокупность методов и приемов, применяемых при оценке стоимости, основанных на системе взглядов, интересов и побуждений сторон, участвующих в процессе оценки стоимости.

Подход затратный - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо для замещения объектов оценки, с учетом износа.

Подход сравнительный (сравнения рыночных продаж) - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход доходный - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Ограничивающие условия (ограничения) - состав законодательно установленных условий, запретов и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки стоимости.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок полезного использования - период времени в течении которого использование объекта основных средств призвано приносить доход организации.

3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

3.1. КРАТКАЯ СПРАВКА О ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

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 (145.7 тыс. кв. км); наибольшая протяженность с севера на юг - 385 км, с запада на восток - 650 км.

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 Республикой Карелия.

Близость крупных промышленных центров, транспортных магистралей, соединяющих Центральную Россию с Уралом и Сибирью, позволяют развивать эффективные деловые связи с другими регионами и зарубежьем.

Доминирующие отрасли промышленности: черная металлургия, химическая промышленность (г. Череповец), машиностроение, металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная (г. Вологда, г. Сокол). Легкая промышленность представлена предприятиями по первичной обработке льна, двумя крупными льнокомбинатами, кружевным, швейным, трикотажными производствами.

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.

В области широко развита транспортная инфраструктура.

Область разделена на 26 административных районов, 4 города областного и 11 районного подчинения. Наиболее крупные из них: Вологда, Череповец, Великий Устюг и Сокол.

Высшим должностным лицом Вологодской области является Губернатор, который представляет область в отношениях с федеральными органами государственной власти и с органами государственной власти других субъектов РФ.

Губернатор области и образуемые им органы составляют систему исполнительной власти области.

Постоянно действующим представительным и законодательным органом государственной власти Вологодской области является Законодательное Собрание. Оно состоит из 32 депутатов, избираемых населением области на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании.

Работой Законодательного Собрания руководит его Председатель, избираемый тайным голосованием большинством голосов от установленного числа депутатов.

Для области характерен умеренно - континентальный климат с продолжительно холодной зимой, относительно коротким теплым летом.

Средняя температура января на западе области -11°, на востоке -14°; июля соответственно +16° и +18°. Период с положительными температурами составляет 195-210 дней. Средняя годовая сумма осадков всех видов - 480-500 мм на востоке области и 560-600 мм - на западе, что намного больше величины испаряемости.

Областной центр - город Вологда, основан в 1147 году. Крупнейший индустриальный центр области - г. Череповец.

Вологодчина сыграла важную роль в формировании русской нации, внесла богатейший вклад в сокровищницу российской и мировой культуры.

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.

Вологодская область - обширный простор для деятельности людей энергичных и предприимчивых.

Исторически так сложилось, что наша область, прежде всего, металлургическая. Однако у области есть очень неплохой потенциал в других отраслях – химической, лесной, агропромышленной.

Основная цель экономической политики областных властей - стабильное и поступательное развитие региона с устойчивым развитием всех отраслей экономики и повышением жизненного уровня населения.

4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ рынка недвижимости с. Тарногский Городок

Анализ рынка недвижимости является неотъемлемой частью любого отчёта рыночной стоимости объекта недвижимости, т.к. состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени и в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке рынка недвижимости.

Общая характеристика рынка недвижимости

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилой недвижимости).

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

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

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

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

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

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

Вся нежилая недвижимость с. Тарногский Городок по назначению условно подразделяется на 4 сегмента:

- офисная,
- торговая,
- производственно-складская,
- многопрофильные объекты.

Границы сегментов в некоторых случаях довольно размыты: одно и то же помещение может предлагаться как под магазин, так и под офис. Также торговые и офисные площади могут соседствовать или трансформироваться в площади производственно-складского назначения.

Анализ рынка земельных участков в с. Тарногский Городок

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как все улучшения имеют определенный срок службы.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- специфика данного объекта;
- неразработанность нормативно-правовой базы;
- неразвитость земельного рынка в стране.

Для данного анализа в качестве источника информации были приняты материалы, публикуемые в сети интернет. Период исследования – 2025 год. Исследуются предложения о продаже земельных участков в Тарногском районе.

На основании этих источников информации составлено представление о рынке земельных участков в отношении как первичных общих данных об объектах рынка (назначение, местоположение, характеристика объектов, предлагаемая цена), так и базовые данные о самом рынке, дифференцируемые по сегментам, районам, ценовым характеристикам, активности рынка и др.

Следует отметить, что сведения о реально свершённых сделках купли-продажи на коммерческом рынке носят конфиденциальный характер, поэтому при определении рыночных цен анализ проведен исходя из цены предложения (зная какие объекты и за какую стоимость предлагаются к аренде или продаже в настоящее время). Анализ цен на муниципальные земельные объекты был произведен исходя из конечной стоимости проданных участков на аукционах, проводимых комитетом по управлению имуществом администрации с. Тарногский Городок.

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- ❖ земли особо охраняемых территорий;
- ❖ земли поселений;
- ❖ земли лесного фонда;
- ❖ земли сельхозназначения;
- ❖ земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- ❖ земли водного фонда;
- ❖ земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка

необходимо получить разрешение главы субъекта. Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории.

Анализ по рынку розничных продаж земельных участков

В результате проведенного анализа все реализуемые в розницу участки можно сегментировать по нескольким видам. Их структура предложения по городу за 2025 год представлена на рис.1.

Рис.1.

Сегментирование предлагаемых к реализации земельных участков



- участки, используемые для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Используются для строительства коттеджей, домов. Они составляют 78 % от общего объема продаваемых земельных участков;
- участки, используемые для строительства объектов коммерческой недвижимости. Они составляют 20 % от общего объема продаваемых земельных участков;
- прочие земельные участки, используемые для строительства общественных объектов и т.д. Они составляют 2 % от общего объема продаваемых земельных участков.

Цена предложения по продаже земельных участков за рассматриваемый период сильно варьируется. Цена предложения зависит, главным образом, от ряда факторов, таких, как:

Назначение участка;

Местоположение земельного участка (его удаленность от центра города);

Наличие/отсутствие построек на земельном участке;

Наличие/отсутствие подъездных путей;

Правовой аспект (продается право собственности на земельный участок или право аренды)

Для земельных участков, предназначенных для индивидуального строительства также немаловажна привлекательность (живописность) местности и т.д.

Большая изношенность имеющихся основных фондов, как следствие большие затраты на их восстановление, новые строительные технологии делают для застройщиков более привлекательным ситуацию покупки земельного участка и постройки на нем недвижимости нового качества. Кроме того, в соответствии с генеральным планом развития города, возможность строить объекты различного назначения, строго регламентирована по зонам города.

Таким образом, информация, полученная из СМИ о рынке недвижимости, вполне объективно характеризует состояние рынка, как в целом, так и в отдельных сегментах недвижимости.

Следует отметить, что с конца 2018 г. и на момент оценки в связи с ухудшением экономической ситуации на рынке наблюдается значительное снижение стоимости предложений по земельным участкам, к тому же скидки по реальным сделкам могут составлять от 5 до 10%.

Анализ рынка недвижимости

Тарногский Городок – село на северо-востоке Вологодской области. Рынок недвижимости находится на начальной стадии своего формирования.

В качестве отдельного класса здесь можно выделить новые здания, строящиеся/построенные достаточно крупными фирмами с учетом своих потребностей и последних тенденций строительных технологий. Таких зданий в селе не много.

Гораздо более развит сегмент зданий, построенных в 1940-1990 годах. Такие здания расположены как в центре села, так и на окраинах. Техническое состояние конструкций таких объектов варьируется от хорошего до крайне неудовлетворительного, что связано с различными

условиями эксплуатации объектов. Стоимость таких объектов, также сильно зависит от месторасположения объекта, наличия подъездных путей, коммерческой инфраструктуры окружения.

Кроме того, на рынке представлены к продаже объекты, ранее входившие в крупные производственные предприятия. Достаточно крупные промышленные базы распродаются в виде отдельных торговых зданий, административно-бытовых зданий, производственных площадей, площадок и т.п.

Анализ рынка продаж административных объектов

На рынке недвижимости объекты административного назначения представлены отдельно стоящими зданиями (таких объектов большинство) и встроено-пристроенными помещениями.

Количество предложений о продаже подобных площадей не велико, срок экспозиции объекта составляет от 6 месяцев до 1 года (иногда и более).

Цена продажи административных площадей за 1 м² существенно варьируется, диапазон цен в выборке по Тарногскому району составляет от 1 000 руб/м² (min) до 8 000 руб/м² (max). Средняя стоимость 1 м² по рассматриваемой выборке составляет 3 000 руб/м².

Анализ рынка аренды административных объектов

Количество предложений о сдаче в аренду административных площадей в 2025 осталось на прежнем уровне по сравнению с прошлым периодом, что вероятно связано со стабилизацией экономической ситуации и необходимостью наиболее рационального использования собственниками имеющихся свободных площадей.

Ставки аренды для административных объектов, также как и цены предложений о продаже, значительно варьируются, что определяется, в первую очередь, месторасположением объекта, размерами арендуемой площади, наличием коммуникационных сетей и другими параметрами. Диапазон стоимости аренды административных площадей составляет от 10 до 100 рублей/м² в месяц.

Срок экспозиции предлагаемых в аренду площадей обычно составляет 1-6 месяцев.

Анализ спроса на административную недвижимость

Рынок административной недвижимости с. Тарногский Городок развит недостаточно. Собственники объектов недвижимости стараются максимально приспособить объекты под сдачу в аренду с минимальным инвестированием в них.

Тенденции и перспективы

- В настоящее время участники рынка административных объектов с. Тарногский Городок занимают выжидательную позицию. Сделки по купле-продаже данного вида недвижимости имеют вялотекущий характер.
- На конец 2024 года на рынке административной недвижимости сложилась тенденция, когда предложение незначительно превышает спрос.
- В среднесрочной перспективе (2025-2026 г.г.) ситуация на рынке будет сильно зависеть от общего экономического положения в стране.

5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

При определении рыночной стоимости зданий и сооружений используются 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 оценку объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее важные.

Основные этапы оценки при затратном подходе:

1. Расчет стоимости замещения или полной восстановительной стоимости объектов оценки.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Определение восстановительной стоимости с учетом износа для получения стоимости объекта оценки.
4. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной или имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования (для зданий и сооружений).
5. Добавление к рассчитанной стоимости объекта стоимости земли.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами. Построенные здания и сооружения под воздействием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются.

Накопленный износ мы определяем как «уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников».

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости или сооружения, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний экономический.

Для каждого вида износа характерно его подразделение: на устранимый и неустранимый.

В самом общем случае устранимым износом называется износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно он вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Внешний экономический износ - представляет собой обесценение объекта оценки, обусловленное негативным по отношению к объектам оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, изменением окружающей инфраструктуры.

Накопленный износ — совокупный износ основных средств, активов, аккумулированный за период эксплуатации основных средств, долгосрочных активов, определяемый суммированием износа за предыдущие периоды.

$$I_n = 1 - (1 - I_f) * (1 - I_{fun}) * (1 - I_{вн})$$

Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, сооружений.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода производится на основе анализа фактической доходности оцениваемого объекта. Доходы от владения объектами собственности поступают в виде текущих или будущих денежных поступления (в т.ч. периодических платежей).
2. Оценка потерь от недозагруженности и неуплат производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемым объектам.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемых объектов основывается на анализе фактических издержек по их содержанию или типичных издержек на данном рынке.
4. Рассчитывается итоговый показатель потоков денежных средств, который затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации на рынке.

Имеется два метода превращения дохода, получаемого от владения имуществом, в оценку стоимости:

1. **Метод прямой капитализации**, основанный на использовании ставки капитализации.
2. **Метод дисконтирования денежных потоков**, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные, в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Далее для сведения результатов всех используемых подходов и нахождения окончательного результата, проводится определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможна корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В настоящем отчёте для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта используется сравнительный подход.

5.2. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как улучшения имеют определенный срок службы.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта производится исходя из определения рыночной стоимости прав собственности или прав аренды на земельный участок (участки) и прав собственности на имеющиеся улучшения, находящиеся на оцениваемом земельном участке с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В нашем случае объектом оценки является право собственности на земельный участок.

В методике определения рыночной стоимости земли имеются 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 оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее важные.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственность или в аренду) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Наиболее применим этот подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Для оценки незастроенных земельных участков затратный подход не используется.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости восстановления или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость имущества при прочих равных не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи, или от продажи недвижимости целиком или по частям после проведения реконструкции.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В настоящем отчёте для определения рыночной стоимости земельного участка использован сравнительный и доходный подход. При использовании сравнительного подхода оценщиком был использован метод сравнения продаж. При использовании доходного подхода оценщиком был использован метод капитализации земельной ренты. Использование затратного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка не представляется возможным, так как земля является нерукотворным объектом, применение затратного подхода относится в большей степени к улучшениям, находящимся на земельном участке.

6. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а.

До объектов оценки имеется дорога с твёрдым покрытием. Подъезд может быть осуществлён личным автомобильным транспортом. Удалённость от районного центра с. Тарногский Городок 60 км. Ландшафт местности ровный незаболоченный.

6.2. ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Заказчиком представлены следующие документы:

1. Технический паспорт на здание школы, инв.№ 121/13 от 15.02.2007 года.
2. Сведения об объекте недвижимости, скриншот с интернет ресурса <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

6.3 КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Краткая характеристика нежилого здания школы, кадастровый № 35:08:0203058:162, расположенного по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а помещена в таблице №1.

Таблица №1

Характеристика оцениваемого объекта
(Составлено на основании данных, полученных от Заказчика,
технической документации и визуального осмотра)

Наименование - нежилое здание

Назначение – школа

Год постройки – 1972

Число этажей – 1

Группа капитальности – 4

Вид внутренней отделки - простого качества

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент		Бетонная лента	удовлетворительное
Стены и перегородки		стены - брусчатые, перегородки – деревянные	удовлетворительное
Перекрытия		Деревянные утепленные	удовлетворительное
Кровля		Шиферная	удовлетворительное
Полы		Дощатые	удовлетворительное
Проемы	оконные	Деревянные простые	удовлетворительное
	дверные	Простые	удовлетворительное
Внутренние отделочные работы		Окраска	удовлетворительное
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства		Электроснабжение, отопление от котельной, водоснабжение, канализация	удовлетворительное
Прочие работы		Имеются	удовлетворительное

Краткая характеристика нежилого здания котельной, с кадастровым № 35:08:0203058:161, расположенного по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а помещена в таблице №2.

Таблица №2

Характеристика оцениваемого объекта
(Составлено на основании данных, полученных от Заказчика,
технической документации и визуального осмотра)

Наименование - нежилое здание

Назначение – котельная

Год постройки – н/д

Число этажей – 1

Группа капитальности – 4

Вид внутренней отделки - простого качества

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундамент		Ленточный бутобетонный	удовлетворительное
Стены и перегородки		стены – деревянные, перегородки – деревянные	удовлетворительное
Перекрытия		Деревянные утепленные	удовлетворительное
Кровля		Шифер	удовлетворительное
Полы		Дощатые	удовлетворительное
Проемы	оконные	Простые	удовлетворительное
	дверные	Простые	удовлетворительное
Внутренние отделочные работы		Окраска	удовлетворительное
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства		Электроснабжение, отопление от котельной, водоснабжение, канализация	удовлетворительное
Прочие работы		Имеются	удовлетворительное

Местоположение



Фотоматериалы





7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При оценке рыночной стоимости земельных участков наиболее целесообразно применение сравнительного подхода и основывать суждение о стоимости на результате, полученным данным подходом.

Использование затратного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка не представляется возможным, так как земля является нерукотворным объектом, применение затратного подхода относится в большей степени к улучшениям, находящимся на земельном участке.

7.1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу:

1. Земельный участок, площадью 7885 кв.м – Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а;

Транспортная доступность до объектов оценки удовлетворительная. До объектов оценки имеется грунтовая дорога. Подъезд может быть осуществлён личным автомобильным транспортом. Расстояние от районного центра около 60 км. Ландшафт местности ровный не заболоченный.

7.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица №3

	Оцениваемый земельный участок
Общая площадь участка, кв.м	7885
Целевое назначение	Для размещения объекта образования
Краткое описание объекта оценки	Земли населённых пунктов
Форма участков	Многоугольник
Рельеф местности	Ровный, не заболоченный
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Опасность наводнения	Нет
Доступность	Удовлетворительная
Кадастровый номер	35:08:0203058:101

7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Для определения стоимости подобраны три объекта сравнения, достаточно близкие по своим характеристикам

Исходные данные по сопоставимым объектам.

Земельный участок площадью 7885 кв.м., с кадастровым № 35:08:0203058:101.

Таблица №5

Показатели и	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
--------------	---------------	-----------	-----------	-----------

характеристики				
Адрес	Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а	Вологодская область, район Тарногский, дер. Заречье, ул. Молодёжная, д.30	Вологодская обл, Тарногский р-н, дер. Кремлево	Вологодская обл, Тарногский р-н, дер. Кремлево
Цена продажи, руб		200 000,00	140 000,00	180 000,00
Право собственности		собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Окружающая среда		Хорошая	Хорошая	Хорошая
Дата продажи		09.04.2024	25.04.2024	19.04.2024
Источник информации		https://100realt.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-zareche-molodyozhnaya-ul-8558910	https://100realt.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6570884	https://100realt.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6654108
Физические характеристики				
Размер, кв.м	7 885	1 500	2 200	2 800
Подъезд	дорога с твёрдым покрытием	дорога с твёрдым покрытием	дорога с твёрдым покрытием	дорога с твёрдым покрытием
Доступные коммуникации				
Электрические сети	да	да	да	да
Водопровод	нет	нет	нет	нет
Газ	нет	нет	нет	нет
Местоположение	Тарногский район	Тарногский район	Тарногский район	Тарногский район
Удалённость от центра	60 км	20 км	4 км	4 км
Назначение	Для размещения объекта образования	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена за ед.руб/кв.м		133,33	63,64	64,29
Поправка на вид права, %		0	0	0
Скорректированная цена руб/кв.м		133,33	63,64	64,29
Поправка на расположение		0,50	0,50	0,50
Скорректированная цена руб/кв.м		66,67	31,82	32,15
Поправка на назначение		0,20	0,20	0,20
Скорректированная цена руб/кв.м		13,33	6,36	6,43
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена руб/кв.м		4,44	2,12	2,14
Средневзвешенная цена руб/кв.м	8,71			
Стоимость участка земли руб	68 652			

Стоимость участка земли, с учётом округления руб	68 700			
--	--------	--	--	--

7.4. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При оценке любого вида имущества рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Возникает проблема согласования результатов всех оценок в единую оценку, которую оценщик должен предоставить заказчику.

Так как в настоящем отчёте, расчёт рыночной стоимости земельного участка был выполнен только сравнительным подходом, то результат, полученный с применением сравнительного подхода, и будет итоговой величиной рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

В результате анализа комплекса факторов влияющих на величины полученных результатов, оценщик пришёл к следующему выводу:

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а, по состоянию на 30.04.2025 года, с учетом округления, составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок	7885	35:08:0203058:101	68 700

8. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Применение затратного подхода для объектов, расположенных в сельской местности, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке старого здания; определение рыночной стоимости прав на земельный участок, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

9. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доход от использования данного объекта недвижимости, как вспомогательного средства производства, проявляется косвенным образом и прямых данных о величине чистого операционного дохода, который генерирует непосредственно объект недвижимости оцениваемого типа, в СМИ нет. Кроме того, на дату оценки Заказчиком не представлена достоверная информация, позволяющая прогнозировать доходы, которые способен приносить объект оценки с учетом его технического состояния, а также связанные с объектом оценки расходы. Поэтому прогнозировать доходную эксплуатацию объекта оценки в будущем не представляется возможным, и Оценщик вынужден отказаться от использования доходного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная после осмотра, что данное здание в данный момент не используется, и не сдается в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе рынок аренды подобных объектов, оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а, применена информация о предложениях и продажах административно-бытовых объектов в пределах Вологодской области (за 2024-2025 годы). Расчет средней рыночной цены продажи 1 м² аналогов для административно-бытовых объектов в деревянном исполнении представлен в таблице №6.

При расчете рыночной стоимости объектов недвижимости применены следующие поправки:

1. Корректировка на дату предложения-продажи

Не производится, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

2. Корректировка на местоположение – производится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 год, стр.15.

Таблица 1

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

3. Корректировка на уторговывание – производится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 год, стр.170.

Таблица 105

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

4. Корректировка на площадь – производится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 год, стр.115.

Таблица 64

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

5. Корректировка на техническое состояние - производится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 год, стр.145.

Таблица 87

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

Таблица №7

№ п.п.	Показатели	Аналоги свободного назначения в деревянном исполнении		
		Вологодская область, Тарногский район, поселок Айга, улица Центральная, дом 2	Вологодская область, Тарногский район, село Спасский Погост, дом 106	Вологодская область, Тарногский район, с/с Илезский, п.Айга, ул. Центральная, д.32
1	Площадь, м ²	110,4	143,9	18,5
2	Цена предложения, руб.	12 778	106 000	10 865
3	Площадь земельного участка, кв.м	800	257	418
4	Цена за 1 м ² , руб.	116	737	587
5	Характеристика объекта:			
6	Ориентировочный год постройки	1962	н/д	н/д
7	Фундаменты	бутобетонные	бутобетонные	бутобетонные
8	Стены	деревянные	деревянные	деревянные
9	Перекрытия, покрытия	деревянные утеплённые	деревянные утеплённые	деревянные утеплённые
10	Кровля	шиферная	шиферная	шиферная
11	Полы	дощатые	дощатые	дощатые
12	Отделочные работы	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное	требуется капитальный ремонт
13	Санитарно- технические и электротехнические устройства	имеются	имеются	имеются
14	Состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное
15	Дата предложения (продажи)	14.01.2024	11.07.2022	25.10.2024
16	Права собственности	собственность	собственность	собственность
17	Условия оплаты	рыночные	рыночные	рыночные
18	Права собственности на земельный участок	собственность	собственность	собственность
19	Вид сделки (предложение/продажа)	продажа	продажа	продажа
20	Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030510000000077_4/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030510000000003_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000305100000000112_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
21	Корректировка на дату продажи, %	0,0	0,0	0,0
22	Скорректированная цена, руб.	116	737	587
23	Корректировка на местоположение, %	0	0	0
24	Скорректированная цена, руб.	116	737	587
25	Корректировка на уторговывание, %	0,0	0,0	0,0

26	Скорректированная цена, руб.	116	737	587
27	Корректировка на площадь, %	0	0	0
28	Скорректированная цена, руб.	116	737	587
29	Корректировка на техническое состояние, %	39	0	39
30	Скорректированная цена, руб.	161	737	816
31	Весовые коэффициенты, К	0,25	0,50	0,25
32	Средневзвешенная цена аналогов за 1 м ² , руб.	613		

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости с применением сравнительного подхода

№ п/п	Наименование строений и сооружений	Площадь, м2	Цена аналога за 1м², руб	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание школы	364,3	613	223 300
2	Нежилое здание котельной	47,4	613	29 100

11. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных различных подходов к оценке.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя / арендодателя и /или продавца /арендодателя, прочие реалии спроса /предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В нашем случае для оценки использовался только сравнительный подход, соответственно согласования не требуется.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчёту прилагаются:

Приложение №1 Документы на здания и земельный участок;

Приложение №2 Скриншоты аналогов;

Приложение №3 Копии документов оценщика и оценочной компании;

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон № 135 от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки № 1,2,3.
3. Постановлением Правительства Вологодской области № 2158 от 30 декабря 2003 года «Об утверждении Положения о размере и порядке взимания платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представление информации о зарегистрированных правах».
4. Закон «О плате за землю».
5. В. С. Аханов «Справочник строителя».
6. М.А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Изд-во «ЭКМОС», 2000.
7. Амортизация. Износ (Нормы амортизационных отчислений). – М.: «ПРИОР», 2000.

**14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость нежилых зданий с земельным участком, расположенных по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Раменье, д.10а, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь, кв.м</i>	<i>Кадастровый №</i>	<i>Рыночная стоимость, руб</i>
1	Нежилое здание школы	364,3	35:08:0203058:162	223 300
2	Нежилое здание котельной	47,4	35:08:0203058:161	29 100
4	Земельный участок	7885	35:08:0203058:101	68 700

ИТОГО: 321 100 рублей
(Триста двадцать одна тысяча сто) рублей

Результат оценки актуален в течение 6 месяцев с даты составления отчёта.

Оценщик, действительный член ассоциации
Русское Общество Оценщиков

С.А.Пачезерцев

М.П.

← ↻ ikrosreestr.ru

Личный кабинет

Сведения об объекте

Здание

Дата обновления информации: 15.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:08:0203058:162
Дата присвоения кадастрового номера	24.11.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Вологодская область, р-н. Тарногский, д. Раменье, д. 10а
Площадь, кв.м	364.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершения строительства	1972
Год ввода в эксплуатацию	1972

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	971955.53
-----------------------------	-----------

← ↻ ikrosreestr.ru

Личный кабинет

Здание

Дата обновления информации: 15.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:08:0203058:161
Дата присвоения кадастрового номера	24.11.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Вологодская область, р-н. Тарногский, д. Раменье, д. 10а
Площадь, кв.м	47.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершения строительства	1972
Год ввода в эксплуатацию	1972

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	46290.84
-----------------------------	----------

← ↻ ikrosreestr.ru

Личный кабинет

Земельный участок

Дата обновления информации: 20.03.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	35:08:0203058:101
Дата присвоения кадастрового номера	12.02.2006
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Вологодская обл, р-н Тарногский, с/с Раменский, д Раменье, д 10 а
Площадь, кв.м	7885
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объекта образования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	306805.67
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.02.2023

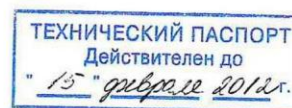
**ГП Вологодской области
«Вологдатехинвентаризация»
ТАРНОГСКИЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ**

Область, республика, край Вологодская
Район Тарногский
Город (др. поселение) Маркушевское сельское поселение
Округ города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ Школы
(назначение нежилого строения)
№ 10а по улице (пер.) дер. Раменье (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	121/13
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на 15 февраля 2007г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация прав собственности

Реестровый №

Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

III. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Здание школы		
Водопровод		
Канализация		
Электроосвещение		364,3
Отопление от собств.котел.		336,0
Телефон		
Лифты грузовые		

IV. Общие сведения

Назначение Здание школы

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

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

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
Литера А					
А	Основное	$14,51 \times 25,62$	371,7	3,40	1264
А I	Основное	$5,83 \times 5,89$	34,3	2,70	93
	Крыльцо	$3,20 \times 2,95$	9,4		
Площадь застройки			415,4		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А

Год постройки: 1972г.

Группа капитальности: 4

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (зр. 7-9)/100
1	Фундаменты	Бетонная лента	Осадка, трещины, разрушения	4	1	4	45	1,8
2	Стены	Брусчатые	Гниль нижних венцов, выпучивание, трещины	28	1	28	50	14,0
3	Перекрытия	Деревянные, утепленные	Прогобы, трещины	7	1	7	50	3,5
	Чердачные							
	Междуэтажные							
4	Крыша	Шиферная, деревянная обрешетка	Сколы, трещины, ослабление креплений листов	8	1	8	55	4,4
5	Полы	Дощатые	Просадки, стирание в ходовых местах	16	1	16	55	8,8
6	Проемы			10	1	10	50	5
	Проемы оконные	Двойные, глухие	Оконные блоки разошлись, трещины					
	Проемы дверные	Филленчатые	Перекося, неплотный притвор					
7	Отделка	Оклейка, окраска	Потемнение рисунка обоев, местами облезание окраски	11	1	11	40	4,4
8	Сантехнические и электротехнические устройства			5	-1	4	55	2,20
	отопление	От собствен. кот.						
	Водопровод	-0,5						
	Канализация	-0,5	Потеря эластичности					
	Электроосвещение	открытая проводка	проводки, следы ремонта					
	телефон							
	радио							
	Горячее водоснабж.							
9	Сигнализация			11	1	11	55	6,05
	Прочие работы	Крыльцо	Осадка стен, повреждения					
			трещины					
Итого				100		99		50,15

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (зр.9)*100}}{\text{удельный вес (зр.7)*100}} = \frac{50,15*100}{99} = 51 \%$

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Обшит, окрашен	Объем – куб. м. площадь – кв. м. кол-во – штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На группу капитальности	Удельный вес части здания						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
В ценах 1969 года													
Здание школы													
A	Основное	32	16	Объем	23,5		0,99	1,08	1357	34096	51	16707	
ИТОГО:										34096		16707	

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник филиала			

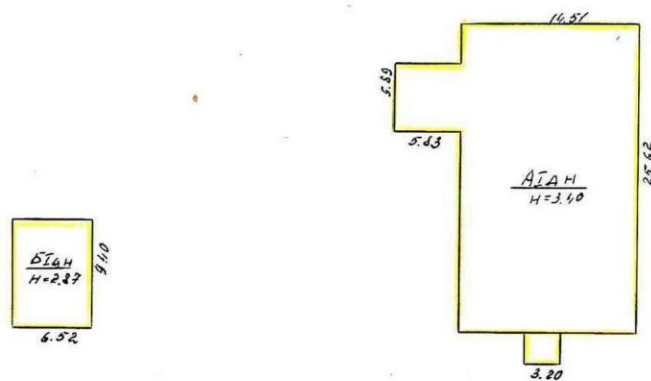
" 19 " февраля 2007 г.

" 19 " февраля 2007 г.

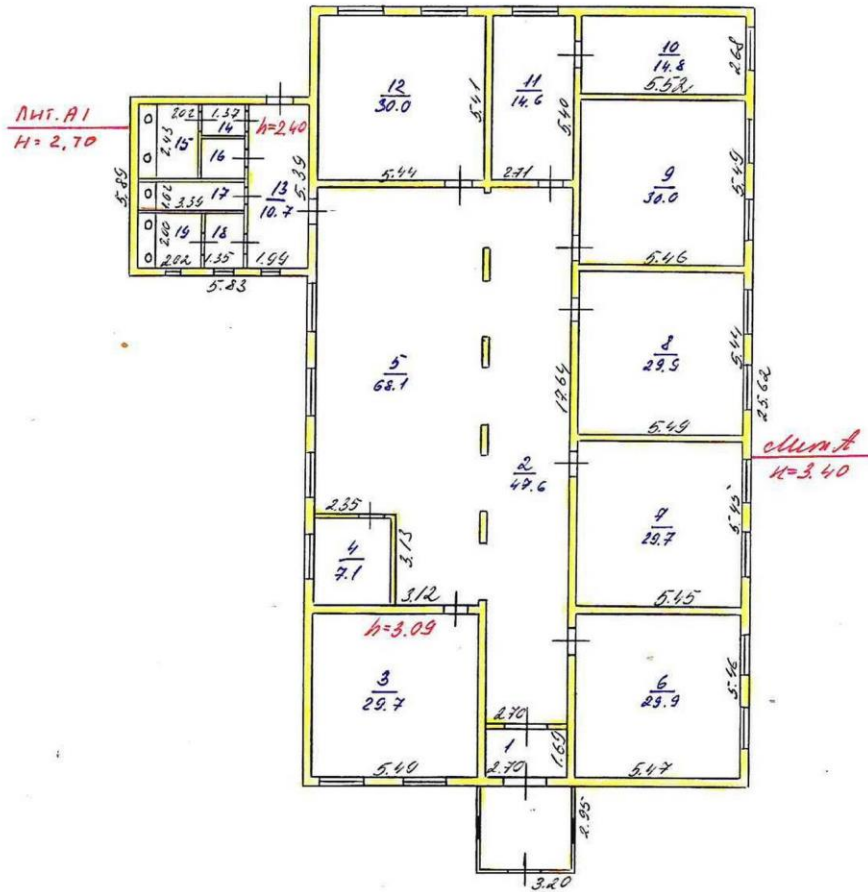
Исполнил (И.Н.Ламова)
Проверил ()
Начальник филиала (Г.А.Никулина)



Технический паспорт выдан _____



РФ	ГП ВО «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» ТАРНОГСКИЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ		Инв. № 121/13
Лист № 1	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН на СТРОЕНИЕ ул. ДЕР. РАМЕНЬЕ 10а		Масштаб 1: 500
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись
19.02.07	Техник	ЛАМОВА И.Н.	СЛОД
	Бригадир		
19.02.07	Нач. филиала	АНКУРИН Г.А.	АН



РФ	ГП ВО «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» ТАРНОГСКИЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ	Инв. № 21/13
Лист № 2	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН на <u>СТРОЕНИЕ</u> ул. <u>ДЕР. РАМЕНДЕ, 10^а</u>	Масштаб 1: 200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
19.02.09	Техник	ПАМОВА И.И.
	Бригадир	
19.02.09	Нач. филиала	Анкулкина Г.И.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания, расположенного в **Маркушевское сельское поселение**

по улице дер. Раменье

№ 10a

[illegible]

Земельные участки Аналог №1

Продажа

Посуточно

По часам

Сниму

Куплю

Форум

100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-zareche-molodyozhnaya-ul-8558910

Продам участок под ИЖС

200 000 рублей

Вологодская область, Тарногский р-н, д. Заречье, Молодёжная ул.

30 км. до Тарногского Городка

20:12, 9 Апреля

Захар Янкевич

+7(960)294-08-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Ризлт

Перезвоните мне

Написать сообщение

Это моё объявление

Пожаловаться

Оставить отзыв

Описание

Продается дом с земельным участком в 15 сот. Тарногский р-н Маркушевское поселение д. Заречье. Торг уместен.

Параметры объекта

Площадь участка: 15 сот.

Удалённость от города: 30 км

Расположение на карте

Адрес или объект

Найти

Пробки

Слои

Маркушевская школа

Музей

Маркушевский дом культуры

Маркушевский детский сад

Заречье

Молодёжная ул.

Угорская ул.

Полёвка ул.

Смешанные товары

Как добраться

Доехать на такси

Создать свою карту

40 м

Яндекс

Условия использования

39

Аналог №2

Посуточно

По часам

Сниму

Куплю

Форум

Продам участок под ИЖС


Вологодская область, Тарногский р-н, д. Кремлево

3 км. до Тарногского Городка

01:41, 25 Апреля

140 000

рублей



Саша

+7(911)442-60-06


Позвоните мне

Написать сообщение

Это моё объявление

Пожаловаться

Оставить отзыв



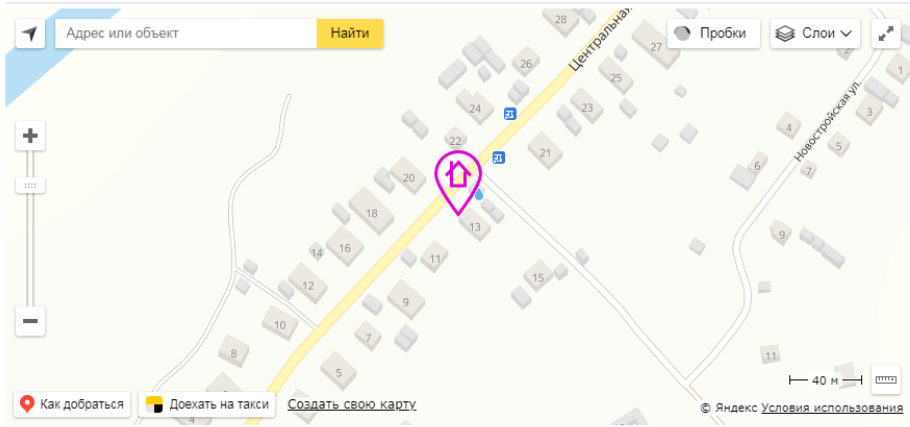
Описание

Продам земельный участок под ИЖС в д. Кремлево на берегу р. Кокшеньга. Можно разделить на 2 участка. На участке имеется гараж, электричество. Также рассматриваю варианты обмена на автомобиль

Параметры объекта

Площадь участка: **22 сот.** Удалённость от города: **3 км**

Расположение на карте



Аналог №3

Посуточно

По часам

Сниму

Куплю

Форум

Продам участок под ИЖС

180 000 рублей

100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6654108

Вологодская область, Тарногский р-н, д. Кремлево

4 км. до Тарногского Городка

03:33, 19 Апреля

Е

Елена Каткина

+7(921)125-18-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Ризлт

Перезвоните мне

Написать сообщение

Это моё объявление

Пожаловаться

Оставить отзыв

Описание

Участок под ИЖС. Река в шаговой доступности. Торг.

Параметры объекта

Площадь участка: 28 сот.

Удалённость от города: 4 км

Расположение на карте

Адрес или объект

Найти

Пробки

Слои

Кремлево

Р. Кокшенга

Кремлевская ул.

Как добраться

Доехать на такси

Создать свою карту

40 м

© Яндекс Условия использования

Продажа объектов свободного назначения в деревянном исполнении
Аналог №1

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030510000000077_4/(lotinfo:info)

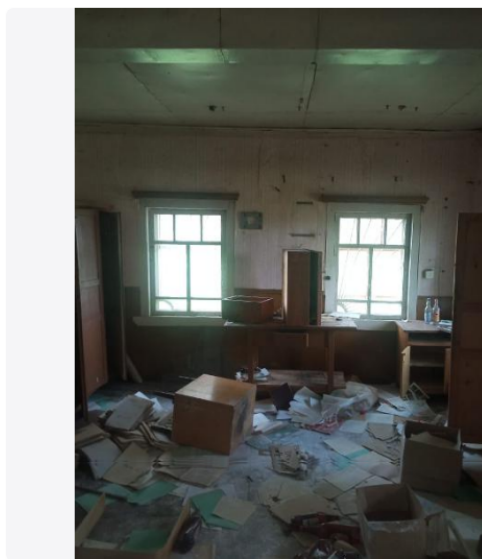
🔍 📷 📄 📌 📁 📧 📧 📧 📧 📧

здание конторы, кадастровый номер 35:08:0302013:376, назначение: нежилое, общей площадью 110,4 кв.м., 1962 года постройки, с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0302013:97, общей площадью 800 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных нужд, расположенные по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, поселок Айга, улица Центральная, дом 2

Состоялся

© 122

☆ Добавить в избранное



Продажа без объявления цены

Извещение, лот №21000030510000000077, лот №4

Итоговая цена 12 777,77 Р

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

📄 Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка



АО «ЭЗТП»

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок 13.12.2023 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 14.01.2024 16:00 (МСК)



Просмотреть сведения из ЕГРН →

Сведения доступны для просмотра

*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения) постановление Администрации Тарногского муниципального округа от 01.08.2023 № 574 «Об условиях приватизации», распоряжение Комитета по управлению имуществом администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области от 01.08.2023 № 312 «Об условиях приватизации имущества округа».

Предмет торгов (наименование лота)

здание конторы, кадастровый номер 35:08:0302013:376, назначение: нежилое, общей площадью 110,4 кв.м., 1962 года постройки, с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0302013:97, общей площадью 800 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных нужд, расположенные по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, поселок Айга, улица Центральная, дом 2

Описание лота

здание конторы, кадастровый номер 35:08:0302013:376, назначение: нежилое, общей площадью 110,4 кв.м., 1962 года постройки, с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0302013:97, общей площадью 800 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных нужд, расположенные по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, поселок Айга, улица Центральная, дом 2

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

Извещение №21000030510000000051, дата публикации 02.08.2023, лот №1 Не состоялся

4 Здание конторы, кадастровый номер 35:08:0302013:376, с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0302013:97, расположенные по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, поселок Айга, улица Центральная, дом 21 25.07.2023, аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием поданных заявок 01.09.2023, продажа признана несостоявшейся в связи с тем, что в продаже принял участие только один участник

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Местонахождение имущества

обл Вологодская Вологодская область,Тарногский район,поселок Айга, Центральная д 21

Категория объекта

Здания

Форма собственности

Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

по телефону: 8(81748)2-15-55 или по адресу: Вологодская область, с.Тарногский Городок ул. Советская, д 27, каб. 12, по рабочим дням с 09:00 до 16:00 перерыв с 13:00 до 14:00 по местному времени, на официальном сайте Администрации Тарногского муниципального округа - <https://35tarnogskij.gosuslugi.ru/>, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Срок заключения договора

По результатам продажи имущества Продавец и победитель продажи имущества (покупатель) не позднее 5 (

Характеристики лота

Назначение здания

нежилое

Общая площадь

110,4 м² общ. пл

Общие сведения об ограничениях и

обременениях

отсутствуют

Кадастровая стоимость

218 265,67 Р

Количество этажей

1

Год ввода в эксплуатацию

1962

Количество подземных этажей

0

Кадастровый номер

35:08:0302013:376

Вид ограничений и обременений

отсутствуют

Материалы наружных стен здания

бревенчатые

Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости

кадастровый номер 35:08:0302013:376

Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

—

Аналог №2

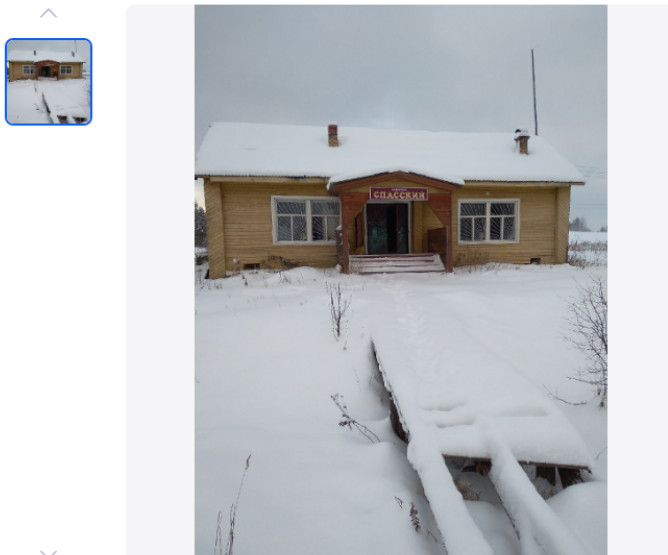
тorgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030510000000003_1/lotInfo/info

ГИС ТОРГИ

Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

здание магазина, кадастровый номер 35:08:0301028:282, назначение: нежилое, общей площадью 143,9 кв.м., 1965 года постройки, с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0301028:331, общей площадью 257 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, расположенные по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, село Спасский Погост, дом 106

Не состоялся 33 Добавить в избранное



Публичное предложение

Извещение, лот	№21000030510000000003, лот №1		
Начальная цена	106 000,00 Р	Цена отсечения	53 000,00 Р
Шаг аукциона	5 300,00 Р (5,00 %)	Шаг понижения	10 000,00 Р
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества		
	<div>Продажа</div>		
	<div>✓</div>		
Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ			

Электронная площадка  АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества	Вологодская область
Дата и время начала подачи заявок	06.06.2022 00:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	06.07.2022 16:00 (МСК)
Дата проведения торгов	11.07.2022 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)
постановление Администрации Тарногского муниципального района от 30.05.2022 №228 «Об условиях приватизации»

Предмет торгов (наименование лота)

здание магазина, кадастровый номер 35:08:0301028:282, назначение: нежилое, общей площадью 143,9 кв.м., 1965 года постройки, с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0301028:331, общей площадью 257 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, расположенные по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, село Спасский Погост, дом 106

Описание лота

Сведения о лоте

Документы и сведения

здание магазина, кадастровый номер 35:08:0301028:282, назначение: нежилое, общей площадью 143,9 кв.м., 1965 года постройки, с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0301028:331, общей площадью 257 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, расположенные по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, село Спасский Погост, дом 106

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации

Прогнозный план (программа) приватизации имущества Тарногского муниципального района на 2022-2024 годы, объект №04142100003051000001 Здание магазина (нежилое), с кадастровым номером 35:08:0301028:282, общей площадью 143,9 кв.м. 1965 года постройки с земельным участком, кадастровый номер 35:08:0301028:331, общей площадью 257 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для размещения объектов торговли

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Местонахождение имущества

Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский район, село Спасский Погост, дом 106.

Категория объекта

Здания

Форма собственности

Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

с иной информацией об имуществе, условиями договора купли-продажи, имеющимися в распоряжении Продавца, покупатели могут ознакомиться по телефону: 8(81748)2-15-55 или по адресу: Вологодская область, с.Тарногский Городок ул. Советская, д. 30, каб. 21, по рабочим дням с 09:00 до 16:00 перерыв с 13:00 до 14:00 по местному времени, на официальном сайте Администрации Тарногского муниципального района - <http://tarnoga-region.ru>, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.

Срок заключения договора

По результатам продажи имущества Продавец и победитель продажи имущества (покупатель) не позднее 5 (

Начальная цена

106 000,00 Р

Шаг аукциона

5 300,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

21 200,00 Р (20,00 %)

Цена отсечения

53 000,00 Р

Шаг понижения

10 600,00 Р

Характеристики лота

Общая площадь

143,9 м² общ. пл

Материалы наружных стен здания

бревенчатые

Количество этажей

1

Количество подземных этажей

0

Назначение здания

нежилое

Кадастровая стоимость

33 956 361,00 Р

Кадастровый номер

35:08:0301028:282

Год ввода в эксплуатацию

1965

Аналог №3

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030510000000112_1/(lotInfo:info)

ГИС ТОРГИ

Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Здание с земельным участком

Состоялся 77 Добавить в избранное



Электронный аукцион

Извещение, лот	№21000030510000000112, лот №1
Начальная цена	5 300,00 ₽ с учетом НДС
Итоговая цена	10 865,00 ₽
Шаг аукциона	265,00 ₽ (5,00 %)
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
	Продажа
	Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ
Электронная площадка	АО «ЕЭТП»
Субъект местонахождения имущества	Вологодская область
Дата и время начала подачи заявок	24.09.2024 00:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	22.10.2024 16:00 (МСК)
Дата проведения торгов	25.10.2024 14:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)
постановления администрации Тарногского муниципального округа от 06.09.2024 № 626 «Об имуществе округа, подлежащем приватизации без включения в прогнозный план (программу) приватизации», от 06.09.2024 № 627 «Об условиях приватизации», распоряжение Комитета по управлению имуществом администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области от 20.09.2024 № 2 «Об условиях приватизации имущества округа (здания с земельным участком)»

Предмет торгов (наименование лота)
Здание с земельным участком

Описание лота
земельный участок с кадастровым номером 35:08:0302013:706 общей площадью 418 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под объектом дошкольного образовательного учреждения, с расположенным на нем зданием (здание кухни) общей площадью 18,5 кв.м., 1960 года постройки, кадастровый номер 35:08:0302013:251, местоположение: Вологодская область, Тарногский район, с/с Илезский, п.Айга, ул. Центральная, д.32

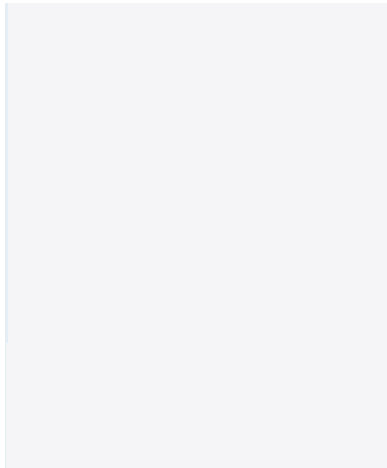
[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества
Вологодская область

Местонахождение имущества
обл Вологодская, м.о. Тарногский, п. Айга, ул. Центральная

Категория объекта
Имущественные комплексы

Форма собственности
Муниципальная собственность



Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

В информационном сообщении

Срок заключения договора

В Информационном сообщении

Начальная цена

5 300,00 Р

НДС

С учетом НДС

Шаг аукциона

265,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

530,00 Р (10,00 %)

Характеристики лота

Общая площадь

18,5 м² общ. пл

Кадастровые номера

35:08:0302013:706 |

35:08:0302013:251

Год ввода в эксплуатацию

1960



25468253

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50999/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «28» октября 2024 г.

Страховщик АО "АльфаСтрахование"
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН 7713056834 КПП 772501001
 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
 Корр. счет: 3010181020000000000593 БИК: 044525933
 Лидерская СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь ООО «ПРОМЭКСПЕРТИЗА»
162390, Вологодская область, Р-Н
ИНН: 3526031945 КПП: 35260100

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.allstrah.ru/upbadd/stock/34/343bc198f1c1c9a6bc2fdd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласен на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

- осуществляет агент (получившая страховую премию) Страхователь;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что согласием в согласии со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Прием страхователя, и согласие с использованием Страхователя, фактического предоставления подписи и печати Страхователя, Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условием предоставления подписи по Полису-оферте.

Период страхования	С «01» ноября 2024 г. (при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для аудита настоящего Полиса-оферты, по «31» октября 2025 г. (Период страхования))
Страховая сумма	8 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению ущерба и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховой суммы настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	8 000,00 (Восемь тысяч восемьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» ноября 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация При этом для территории страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахование

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115280, г. Москва, вк.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



21555898

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991 R/776/20327/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «29» июля 2024 г.

Страховщик АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. "Б"
Регистр 7713056834 ОГРН 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 301018102000000000593 БИК: 044525993
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь	Панозерцев Сергей Александрович Дата рождения 28.12.1979 ИНН: 362605213248 Паспорт серия 1904 номер 038467 Выдан СВД г. Великий Устюг в Великоустюжского района Вологодской области 15.10.2003
--------------	--

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и в Правилах страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.aflastar.ru/upload/iblock/304/304c8019ff1c1c9a6be25edd86a6af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанного в настоящем Полисе-оферте, или доставляем на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях страхования, а также Страхователем Страховщика, в отношении настоящего Полиса-оферты (согласие Страхователя и Страхователя на заключение договора страхования) считается оплатой Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия (бонусы) уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается заключенным, а оплаченная премия подлежит возмещению в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляет ищет (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявляемых событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявляемых событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком фактического воспроизведения подлинника и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат Страхового полиса, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с «Условиями предоставления по Полису-оферте».

Период страхования	C «01» августа 2024 г. при условии уплаты страховой премии в срок, установленный для защиты интересов Полиса-оферты, по «31» июля 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	3 000 000,00 (Три миллиона и 000100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению убытков и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страхового случая настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	2 200,00 (Два тысячи рублей и 000100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» августа 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
10999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5



Правила страхования оценочно



