

Общество с ограниченной ответственностью  
«ПРОМЫШЛЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

УТВЕРЖДАЮ

Директор  
ООО «Промышленная  
экспертиза» г. Великий Устюг



Пачезерцев С.А.

« 26 » апреля 2024г.

## ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 164

**ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ДОМА  
КУЛЬТУРЫ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО  
АДРЕСУ: ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛ., ТАРНОГСКИЙ Р-Н., Д. ТЮПРИХА, Д.27**

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** 26.04.2024 года

**ЗАКАЗЧИК:** Комитет по управлению имуществом администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области.

Местонахождение (адрес): 161560, Вологодская обл., с. Тарногский Городок, ул. Советская, д.27, каб.21

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Промышленная экспертиза»

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

**МЕСТО СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** г. Великий Устюг

Председателю  
комитета по управлению имуществом  
Тарногского муниципального округа  
Вологодской области  
Наволочной Е.С.

***Уважаемая Екатерина Сергеевна!***

Согласно заключенного между ООО «Промышленная экспертиза» и Комитетом по управлению имуществом администрации Тарногского муниципального округа муниципального контракта № 3800122400008/73 от 18.04.2024 года, оценщик ООО «Промышленная экспертиза», произвел обоснование рыночной стоимости здания дома культуры, площадью 792,9 кв.м., расположенного по адресу: Вологодская область, Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27 и земельного участка, площадью 3600 кв.м. для ведения хозяйственной деятельности, расположенного по адресу: Вологодская область, Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27. Цель проведения оценки - продажа через аукцион.

Оценка стоимости проведена по состоянию на 26.04.2024 года, на день инспекции объектов. 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, Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков № 1102 – р от 10.04.2003 года, и другими нормативными документами.

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

Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

***Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки (26.04.2024 г.), с учетом округления без НДС, составляет:***

***433 600 рублей  
(Четыреста тридцать три тысячи шестьсот) рублей.***

***где в том числе стоимость земельного участка составляет: 126 000 рублей***

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

С уважением,  
Директор ООО «Промышленная экспертиза»  
г. Великий Устюг



 Пачезерцев С.А.

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>9</b>
<b>3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>11</b>
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>12</b>
<b>6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>13</b>
<b>7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
<b>8. АНАЛИЗ СОСТАВА ПРАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА. ....</b>	<b>16</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
<b>10. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ .....</b>	<b>19</b>
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>21</b>
<b>12. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
<b>13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....</b>	<b>28</b>
<b>14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>35</b>
<b>15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ       ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>37</b>
<b>16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>37</b>
<b>17. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>41</b>
<b>18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
<b>19. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>42</b>
<b>20. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ ...</b>	<b>42</b>
<b>21. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>42</b>

**СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Оценщик, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющейся у него информацией и согласно профессиональным знаниям:

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика и являются достоверными, соответствуют действительности и не содержащими фактических ошибок.
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- оценщиком ООО «Промышленная экспертиза», совместно с представителем Заказчика был произведен осмотр представленных к оценке объектов;
- мнение оценщика и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с последующими изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки; Международными Стандартами оценки; Стандартами оценки РОО (ССО РОО 2010), Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.02 № 568-р, стандартами РОО и другими нормативными документами.
- настоящая оценка была выполнена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения оценщика;
- образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения;
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату определения стоимости объектов оценки.

***Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки (26.04.2024 г.), с учетом округления без НДС, составляет:***

***433 600 рублей***

***(Четыреста тридцать три тысячи шестьсот) рублей.***

***где в том числе стоимость земельного участка составляет: 126 000 рублей***

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Номер отчета об оценке	№ 164
Основание для проведения оценки	Контракт № 3800122400008/73 от 18.04.2024 заключен с Комитетом по управлению имуществом Тарногского муниципального округа Вологодской области
Краткое описание объектов оценки	Здание дома культуры, площадью 792,9 кв.м. расположенное по адресу: Вологодская область, Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27. Земельный участок, общей площадью 3600 кв.м, для ведения хозяйственной деятельности, расположенный по адресу: Вологодская область, Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27
Краткое описание имущественных прав	Собственность Здание дома культуры, площадью 792,9 кв.м. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте оценки от 22.02.2024 года № КУВИ-001/2024-53875483. Земельный участок площадью 3600 кв.м. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте оценки от 22.02.2024 года № КУВИ-001/2024-53880064.
Наименование собственника объектов оценки	Тарногский муниципальный округ Вологодской области
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей продажи через аукцион
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	По состоянию на 26.04.2024 года
Период проведения работ	с 26.04.2024 по 26.04.2024 года
Дата составления отчета	26.04.2024 года
Дата осмотра (инспекции) объекта оценки	26.04.2024 года
Используемые в отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	В настоящем отчете используется только российский рубль, иностранные валюты не используются
Форма отчета	Отчет выполнен в полной печатной форме
<i>Полученные результаты стоимости оцениваемого объекта, определенные с применением различных подходов, с учетом округлением, руб.</i>	
Итоговая величина рыночной стоимости	433 600 рублей

а именно:

№ п/п	Наименование оцениваемых объектов	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговый результат рыночной стоимости с учетом округления, руб.
1	Здание дома культуры (792,9 кв.м) с земельным участком	Не применялся	433 600	Не применялся	433 600
2	Земельный участок (3600 кв.м.)	Не применялся	126 000	Не применялся	126 000

### 1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объекты оценки	<b>Здание дома культуры</b> , площадью 792,9 кв.м. расположенное по адресу: Вологодская область, Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27. <b>Земельный участок</b> , общей площадью 3600 кв.м, для ведения хозяйственной деятельности, расположенный по адресу: Вологодская область, Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для продажи через аукцион
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для продажи с аукциона
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки В соответствии с ФСО №2: «При определении <u>рыночной стоимости</u> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
Дата оценки	По состоянию на 26.04.2024 года
Срок проведения оценки	В период с 26.04.2024 по 26.04.2024 года
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Нет

### 1.3. Сведения о заказчике

#### **Комитет по управлению имуществом администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области**

Адрес: 161560, Российская Федерация, Вологодская область, с. Тарногский Городок, ул. Советская д. 30, каб. 21. Телефон: 8(81748) 2-15-55, 2-14-32, 2-17-20. Электронная почта: tarnogakymi@yandex.ru. ОГРН 1023501493311. ИНН 3517000563. КПП 351701001. Отделение Вологда Банка России/УФК по Вологодской области г. Вологда. БИК 011909101. Счет 03231643195420003000. Кор/сч. 40102810445370000022

#### 1.4. Сведения об оценщике

Таблица 3

Наименование оценочной компании	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Промышленная экспертиза»</b>
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/776/20462/23, выдан АО «АльфаСтрахования», действует с 01.11.2023г. по 31.10.2024г. 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 Общество с ограниченной ответственностью «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». Общество с ограниченной ответственностью «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.

#### Сведения об оценщиках

Таблица №4

Оценщик, работающий на основании трудового договора	<b>Пачезерцев Сергей Александрович</b>
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. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 14.03.2023г.
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» №024519-1 от 08.07.2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис-оферта № 0991R/776/20304/23 от 27.07.2023г. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 3 000 000 рублей. Срок действия полиса с 01.08.2023г. по 31.07.2024г.
Стаж в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о независимости оценщика:	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>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>
--	---

## **2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ**

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

1. 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 отчета, 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.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
3. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса поведения оценщиков.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщику не была поставлена задача ее проверки. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
6. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
9. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации. Оценщик не инспектировал те части имущества, которые покрыты, не выставлены или не доступны и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Оценщик не может выразить какое – либо мнение относительно состояния необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материалов, из которых выполнены оцениваемые объекты.
10. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало его состоянию на момент осмотра.
11. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании земли под объектами оценки или окружающих земель, для установления факта загрязнения оцениваемых объектов при таких использованиях или от окружающих участков. Заключение о стоимости сделано на основании этих допущений.
12. 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 оцениваемых объектах или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объектов, которые могут вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
13. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказывать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому, для цели настоящей оценки, оценщик принял допущение, что никаких токсичных, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри оцениваемых объектов или на территории расположения оцениваемых объектов. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.
14. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
15. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами, содержащимися в настоящем отчете.
16. Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, 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 оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
17. Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
18. Ни полностью, ни частично настоящий отчет об оценке и никакая ссылка на него, не может быть включена в какой – либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного согласования с оценщиком. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
19. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки.
20. Оценщик предполагает и не принимает на себя никакой ответственности перед налогами.

21. Настоящая оценка представлена в валюте страны расположения объектов оценки.
22. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости и не является гарантией того, что по данной стоимости будет осуществлена сделка.

### **3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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.

### **4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ**

В настоящем отчете определяется рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки.

В соответствии с ФСО №2: «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

## **5. ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ**

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.<sup>1</sup>

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.<sup>2</sup>

Достаточность и достоверность информации, объем, и глубина проведенного исследования характеризуется следующей информацией, описанной в последующих главах отчета.

### **Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки**

В настоящем отчете для определения количественных и качественных характеристик параметров объектов оценки, предоставлены копии следующих документов:

Собственность

1. **Здание дома культуры, площадью 792,9 кв.м.** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте оценки от 22.02.2024 года № КУВИ-001/2024-53875483.

2. **Земельный участок площадью 3600 кв.м.** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте оценки от 22.02.2024 года № КУВИ-001/2024-53880064.

### **Подтверждение факта осмотра объектов лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объектов**

Осмотр объектов оценщиком Пачезерцевым Сергеем Александровичем был произведен 26.04.2024 года. Осмотр объектов был произведен в присутствии представителя Заказчика.

Осмотр объектов производился обстоятельно и полно. Текущее использование оцениваемых объектов – Здание дома культуры.

Целью осмотра являлось:

- засвидетельствование наличия объектов оценки;
- визуальное изучение, установление и описание количественных и качественных характеристик конструктивных элементов объектов.

### **Степень надежности и полноты использованной рыночной информации**

В настоящем отчете использовалась информация, размещенная в сети Интернет: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Количество принятых во внимание сопоставимых объектов и объектов - аналогов по каждому оцениваемому объекту составляло не менее трех.

### **Количество и степень профессиональной подготовки, привлеченного к выполнению работы персонала**

Настоящая работа, как уже отмечалось ранее (см. раздел 1.4 «Сведения об оценщике» настоящего отчета), была выполнена оценщиком Пачезерцевым Сергеем Александровичем.

<sup>1</sup> ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

## 6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В настоящем отчете используются приводимые ниже термины и определения:

**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 правопреемства 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), характеризующаяся 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 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.

**Износ физический** - потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта оценки в процессе эксплуатации и природного воздействия.

**Функциональный износ.** Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

**Внешний (экономический) износ** - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

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

**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.

**Обобщение (согласование) результатов** - установление итоговой величины оценочной стоимости путем анализа результатов расчетов, выполненных с помощью методов различных подходов оценки.

**Амортизация** - исчисленный в денежном выражении износ основных средств с целью погашения их первоначальной стоимости.

**Стоимость первоначальная** - сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение или изготовление основных средств, включая затраты на доставку, установку и монтаж.

**Стоимость текущая (восстановительная)** - стоимость приобретения, сооружения или изготовления основных средств в условиях и по ценам текущего периода.

**Стоимость остаточная** - разность между балансовой стоимостью и суммой амортизационных отчислений основных средств, начисленных исходя из норм амортизации.

**Недвижимость** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

**Право аренды земельного участка** - право лица (арендатора) осуществлять временное владение и пользование земельным участком.

**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.

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

**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.

## 7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

План процесса оценки представлен в таблице №5.

Таблица 5

1.	Заключение с заказчиком договора об оценке	Заключен Контракт
2.	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Предоставлены копии следующих документов: • Выписки из ЕГРН.
3.	Осмотр объектов оценки, установление количественных и качественных характеристик объектов, изучение его фактического технического	Проведен визуальный осмотр, выполнены фотографии объектов, окружения.

	состояния, сбор прочей информации об объекте оценки.	
4.	Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого и недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Выполнено
5.	Анализ рынков, к которому относятся объекты оценки	Проведен
6.	Осуществление расчетов	Проведено в таблицах отчета.
7.	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объектов оценки	Проведено в таблице отчета.
8.	Составление и передача Заказчику, отчета об оценке	Выполнено

## 8. АНАЛИЗ СОСТАВА ПРАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Таблица 6

Информация о виде и объеме прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права собственника оцениваемого имущества (правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы (контракт, договор купли-продажи/поставки и т.п.).	Отражено, в предоставленных документах.
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/спецификации (техническим паспортам, спецификации к договору/контракту и т.п.)	Проверено
Установление данных об обременении на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений имущества, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и любых других обременений (при их наличии)	Обременений не зарегистрировано
Установление данных о местонахождении объекта оценки	Установление правовых оснований установки/нахождения/хранения оцениваемого имущества по фактическому адресу местонахождения на основании соответствующих документов	Отражено, в предоставленных документах.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием движимого имущества, права собственности на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.)	Платится налог на имущество.
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на объекты оценки	Отражено, в предоставленных документах.



## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.

Таблица 7

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Тип здания	Здание дома культуры
Год постройки	1987
Физический износ, %	Не определялся
Количество этажей в здании	2
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Общая площадь – 792,9 м <sup>2</sup> ;
Полезная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Полезная площадь – 792,9 м <sup>2</sup> ;
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Кровля	Мягкая совмещённая
Другие конструктивные элементы	Фундаменты – железобетонные блоки. Полы – бетонные. Окна – простые. Двери – простые.
Высота потолков, м	н/д
Отделка	Отсутствует
Состояние отделки	-
Техническое обеспечение здания по техпаспорту	На дату осмотра все коммуникации отключены
Группа капитальности	1
Состояние объекта (субъективная оценка)	Неудовлетворительное
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Отсутствует
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются	-
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату осмотра не используется
Дополнительная существенная информация	Нет

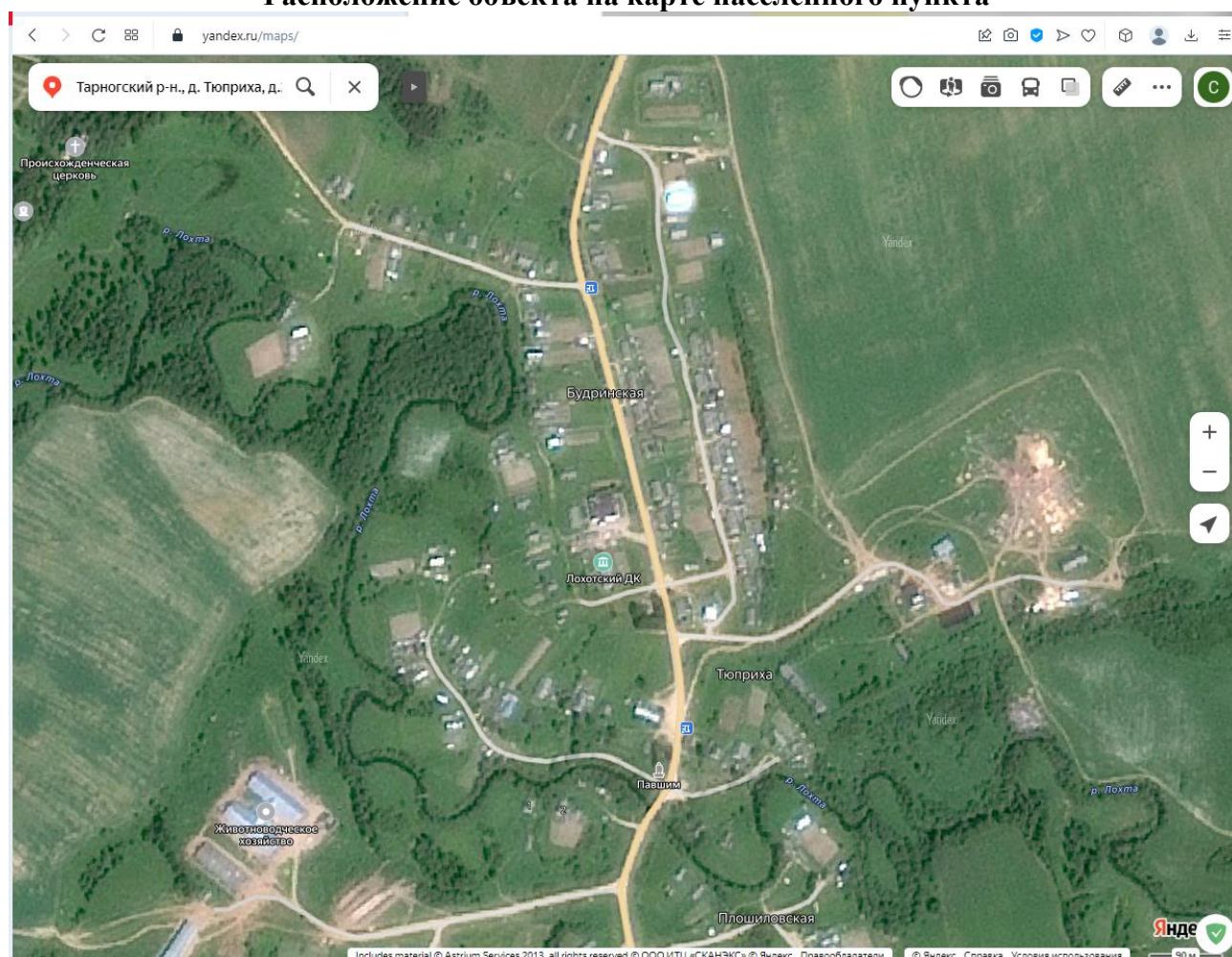
### 9.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 8

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Округ, микрорайон	Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27
Местоположение в микрорайоне	Центральная часть
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые здания
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо	Нет

повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и в районе в целом	
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нет
Дополнительная существенная информация	Нет

### Расположение объекта на карте населенного пункта



### 9.3. Описание земельного участка площадью 3600 кв.м и улучшений.

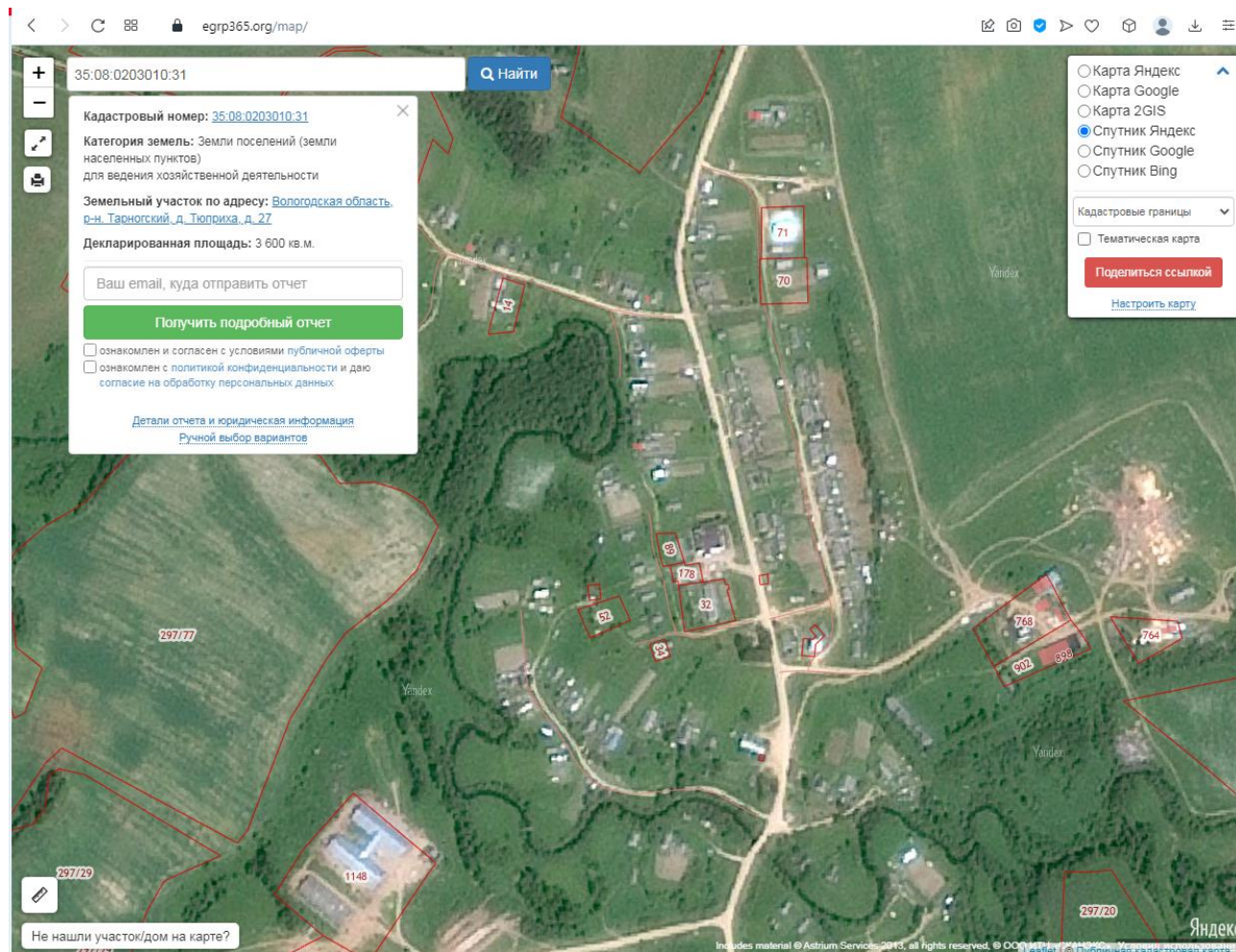
Таблица 9

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27
Вид права	Право собственности
Назначение	Для ведения хозяйственной деятельности
Наличие улучшений	Здание дома культуры
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, м <sup>2</sup>	3600 кв.м.
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный	Нет сведений



участок	
Кадастровый номер земельного участка	35:08:0203010:31

## Расположение земельного участка на карте населенного пункта



## 9.4. Информация о балансовой и остаточной стоимости оцениваемого объекта

Оцениваемые объекты находятся в собственности у муниципального образования.

Таблица 10

Наименование объекта	Балансовая стоимость	Износ	Остаточная стоимость
Здание дома культуры	н/д	н/д	н/д

## 10. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

### 10.1. 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.

## **11. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ**

### **11.1. Анализ рынка недвижимости Тарногского района**

Анализ рынка недвижимости является неотъемлемой частью любого отчета об оценке 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. Тарногского Городка 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 – 2024 год. Исследуются предложения о продаже земельных участков в с. Тарногский Городок.

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 району за 2024 год представлена на рис.1.

Рис.1.



- 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

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 торговых объектов недвижимости*

С. Тарногский Городок – один из крупных районный центр на северо-востоке Вологодской области, и потребность в административных площадях здесь достаточно высока. Рынок административной недвижимости города находится на начальной стадии своего формирования.

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

Гораздо более развит сегмент торговых зданий, построенных в 1960-1990 годах. Такие здания расположены как в центре города, 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 торговых объектов**

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

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

### **Анализ рынка аренды торговых объектов**

Количество предложений о сдаче в аренду торговых объектов в 2024 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 торговых 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 торговых объектов составляет от 20-150 рублей/м<sup>2</sup> в месяц.

Срок экспозиции предлагаемых в аренду торговых объектов обычно составляет 0,5-2 месяцев.

### **Анализ спроса на недвижимость**

Рынок торговых объектов недвижимости Тарногского района 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 торговых объектов занимают выжидательную позицию. Сделки по купле-продаже данного вида недвижимости имеют вялотекущий характер.
- На конец 2023 года на рынке 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.

## **12. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **12.1. 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 неустраимый.

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 неустраимым. 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 неустраимым.

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

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

$$I_n = I_f + I_{фун} + I_{вн}$$

#### ***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 использование ставки капитализации.
2. **Метод дисконтирования денежных потоков**, основанный на превращение 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 отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта используются все три подхода: затратный, сравнительный и доходный.***

## **12.2. 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 определении 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 отчете для определения рыночной стоимости земельного участка использован сравнительный подход. При использовании сравнительного подхода оценщиком был использован метод сравнения продаж. Использование затратного и доходного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка не представляется возможным, так как земля является неруководным объектом, применение затратного подхода относится в большей степени к улучшениям, находящимся на земельном участке.***

## **12.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

***Наилучшее и наиболее эффективное использование*** - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или земли с улучшениями (объект недвижимости), которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с точки зрения оценщика, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- **Быть физически возможным**, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу. Ресурсное качество функционально связано с его емкостью и эффективностью в сочетании с другими факторами производства. При изучении ресурсного качества участка определяется, насколько он может быть использован физически, и какие существуют физические ограничения на различные варианты застройки.

*Оцениваемый земельный участок не требует дополнительных вложений капитала, которые компенсировали бы физические характеристики исследуемого участка (размер и форму, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных средств).*

*Оцениваемое здание соответствует ресурсному потенциалу, может использоваться физически.*

- **Быть законодательно допустимым**, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна попадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных.

*Как уже отмечалось выше, земельный участок выделен для ведения хозяйственной деятельности, следовательно, использование объекта оценки, законодательно допустимо и не попадает под какие-либо правовые ограничения.*

*Оцениваемое здание на момент оценки имеет свидетельство о регистрации права, принято в архитектуре города и не имеют правовых ограничений.*

- **Быть финансово состоятельным**, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовые обязательства и возврат самого капитала. В большей степени финансовая целесообразность зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовый доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

*Оцениваемые объекты используются по назначению, поэтому использование их в этом качестве финансово осуществимо и не влечет дополнительных финансовых вложений.*

- **Быть максимально эффективным**, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации подтверждается рынком. Максимальная эффективность определяется на основании оправданного выбора наиболее доходного варианта застройки с учетом фактически сложившихся на рынке обстоятельств (фактических потребностей владельца объекта или потенциальных арендаторов, уровня спроса и предложения, количества конкурентов и т.д.)

*Вариант функционального использования объектов оценки в качестве земельного участка с нежилым зданием, по мнению оценщика, принесет поток денежных средств в достаточном количестве, нужного качества и продолжительности. Кроме того, месторасположение оцениваемого объекта, наиболее подходит для данного вида деятельности. Использование объекта для других целей не предусмотрено.*

*Проанализировав все возможные критерии, оценщик пришел к выводу, что имеющееся фактическое использование объектов оценки является наиболее целесообразным, юридически возможным, фактически допустимым и экономически эффективным.*

## 13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### 13.1. МЕТОДИКА РАСЧЁТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках настоящего отчета Оценщик использует метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как застроенных земельных участков, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### **13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Оценивается рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27.

#### **13.2.1. Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения выбрана **цена за квадратный метр (сокращенно: руб./кв.м)**. Данная единица сравнения является общепринятой и типичной для данного вида недвижимости.

Данная единица сравнения используется в расчетах, а именно сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

#### **13.2.2. Расчет рыночной стоимости**

*Ниже в таблице 11 приведены подобранные сравнимые аналоги и указаны основные характеристики.*

Таблица 11

Показатели и характеристики	Объект оценки	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3
Адрес	Вологодская обл., Тарногский р-н., д. Тюприха, д.27	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	140 000	180 000
Право собственности		собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Окружающая среда		Хорошая	Хорошая	Хорошая
Дата предложения/продажи		09.04.2024	25.04.2024	19.04.2024
Источник информации		<a href="https://100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-zareche-molodyozhnaya-ul-8558910">https://100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-zareche-molodyozhnaya-ul-8558910</a>	<a href="https://100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6570884">https://100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6570884</a>	<a href="https://100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6654108">https://100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6654108</a>
Физические характеристики				
Размер, кв.м	3 600	1500	2200	2800
Подъезд	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием
Доступные коммуникации				
Электрические сети	Да	Да	Да	Да
Водопровод	нет	Нет	Нет	Нет
Газ	Нет	Нет	Нет	Нет
Назначение	для ведения хозяйственной деятельности	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена за ед.		133	64	64
Корректировка на имущественные права		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		133	64	64
Корректировка ка на условия финансирования		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		133	64	64

Корректировка на время продажи		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		133	64	64
Поправка на площадь		-7,90	-4,52	-2,33
Скорректированная цена, руб/кв.м		122	61	63
Поправка на условия сделки		0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена, руб/кв.м		103	51	53
Поправка на категорию земельного участка		0,5	0,5	0,5
Скорректированная цена, руб/кв.м		52	26	27
Поправка на назначение земельного участка		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		52	26	27
Поправка на местоположение		0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м		52	26	27
Поправка на газификацию		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		52	26	27
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена, руб/кв.м		17	9	9
Средневзвешенная цена, руб/кв.м	35			
Стоимость участка земли, руб	126 000			

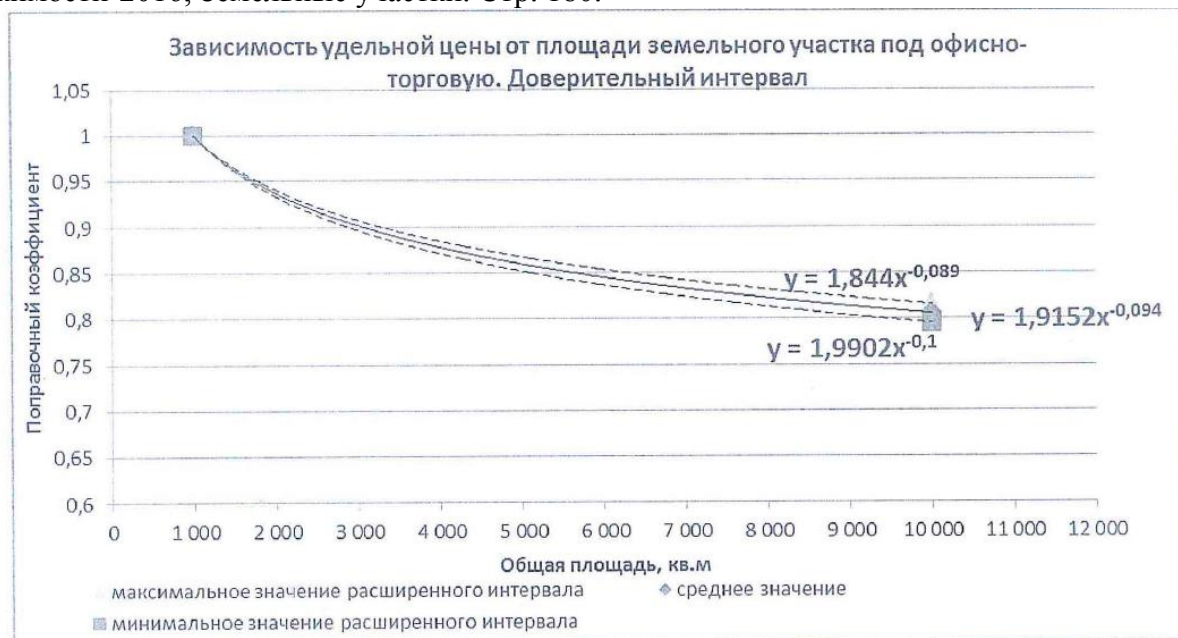
При проведении расчетов оценщик применяет следующие корректировки:

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** Корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. Поскольку в соответствии с п.10 ФСО № 4 вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления), данная корректировка не применяется.

**Корректировка на условия финансирования.** Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (схем оплаты при переходе имущества из рук в руки). По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

**Корректировка на условия рынка (время продажи).** Корректировке подлежат различия в ценах предложений, если сделка по объекту-аналогу произошла в момент, отстоящий от даты оценки. В данном случае все объекты-аналоги на момент оценки выставлены к продаже, поэтому корректировка не требуется.

**Корректировка на площадь** – производится согласно справочника оценщика недвижимости-2016, Земельные участки. Стр. 180.



**Корректировка на условия сделки** - производится согласно справочника оценщика недвижимости-2016, Земельные участки. Стр. 292

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%

**Корректировка на категорию земельного участка** – не применяется, т.к. категория сравнимых земельных участков и оцениваемого земельного участка совпадают, а именно – земли населенных пунктов.

**Корректировка на назначение земельного участка** – не применяется.

**Корректировка на местоположение** – поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются.



Существенными различиями являются: удалённость от областного, районного центра, от центра посёлка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Для расчёта корректировки на местоположение применён квалиметрический метод оценки территории. Для этого построена базовая модель оценки местоположения объекта, установлена весомость простых свойств, дана шкала оценки каждого свойства и по каждому местоположению аналога с учётом особенностей территории определён относительный показатель качества местоположения. Корректировка определяется относительно объекта оценки из предположения, что если качество местоположения объекта-аналога хуже, следует применить повышающую корректировку, и, наоборот.

Ранг важности (весомость) простых свойств и оценка этих свойств для каждого сравниваемого объекта определена экспертным методом, результаты представлены ниже в табличной форме.

\*Оценка местоположения проводилась в результате консультаций с Экспертами (Приложение №2 Результаты экспертного опроса «Оценка местоположения объектов»).

Для окончательного вычисления размера корректировки применена методика, основанная на известном в алгебре методе попарных сравнений. Расчет по данной методике производится в следующем порядке:

1. По каждому параметру сравнения для оцениваемого и сопоставимых объектов строятся квадратные матрицы смежности по параметрам сравнения. В данных матрицах смежности качественные оценки по сравниваемым объектам расставляются отношением их экспертных оценок.
2. Следующий этап предусматривает последовательное определение абсолютных приоритетов  $P_{ij}$  вариантов, затем относительных  $P/i_j$ , которые вычисляются в долях единицы. Для расчета  $P_{ij}$  каждая строка в матрице умножается на вектор столбец  $\sum$ . Нормированные значения, т.е. относительные  $P/i_j$  получаются делением на  $\sum P_{ij}$ .
3. После этих расчетов можно вычислить комплексный показатель (приоритет) для каждого из вариантов  $P_{iком}$ , который определяется как сумма произведений относительных приоритетов объекта на относительные приоритеты параметров сравнения:

$$P_{iком} = \sum \beta_i P_{ij},$$

Где:  $\beta_i$  - относительный приоритет (значимость) параметра сравнения;

$P_{ij}$  - относительный приоритет сравниваемого объекта.

4. Искомая величина корректировок определяется по формуле:

$$K_i = \text{Роком} / P_{iком},$$

Где:

$K_i$  - корректирующий коэффициент  $i$ -го объекта аналога;

Роком - комплексный показатель (приоритет) оцениваемого объекта;

$P_{iком}$  - комплексный показатель (приоритет)  $i$ -го объекта аналога.

Ниже представлен расчет величины корректировок методом парных сравнений.

**Корректировка на газификацию** – производится, согласно: «Справочника оценщика недвижимости -2016», том.3 «Земельные участки», стр.214.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

### 6.2.2. Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний

разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$g = q / m$$

где:

g – коэффициент вариации случайной величины

q – стандартное отклонение

m – математическое ожидание

Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используется при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами. Стандартное отклонение – это статистический термин, который является хорошим индикатором изменчивости. Он измеряет, насколько хорошо значения рассеяны от среднего значения. Дисперсия является разницей между фактическим значением, например, цены и средним значением цены. Чем больше разница между ценами и средней ценой, тем выше будет стандартное отклонение и тем выше изменчивость. Чем ближе находятся цены к средней цене, тем ниже стандартное отклонение и ниже изменчивость.

$$q = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - x)^2}$$

где:

q – стандартное отклонение

$x_i$  – i-й элемент выборки

x – среднее арифметическое выборки

n – объем выборки

Для вычисления Стандартного отклонения выполняются следующие шаги:

- вычисляется среднее значение цены
- для каждой позиции вычитается среднее значение цены из фактической цены, это дает нам отклонение для каждой позиции
- вычисляется квадрат отклонения для каждой позиции
- суммируются значения квадратов отклонений каждой позиции
- делится сумма квадратов отклонений на число аналогов
- Стандартное отклонение равно квадратному корню из полученного значения

Расчет стандартного отклонения:

**Таблица 12**

№ п/п	Цены объектов аналогов, руб./кв.м	Средняя арифметическая	Отклонение	Квадрат отклонения
1	52	35	17	289
2	26	35	-9	81
3	27	35	-8	64
		Сумма квадратов отклонений		<b>434,0</b>
		Количество аналогов		3,0
		Среднее значение квадрата отклонений		<b>144,7</b>
		Стандартное отклонение		12,03

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

$$m = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Математическое ожидание равно среднему арифметическому всех принимаемых значений.

**Таблица 13**

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов					
№ п/п	Цены объектов аналогов,	Математическое ожидание	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для	Нормативное значение коэффициента

	руб./кв.м			данной выборки	вариации
1	52	35	12,03	34,36%	33,00%
2	26				
3	27				

*Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородного и нормального распределения. Поэтому Оценщик считает возможным и верным рассчитать рыночную стоимость оцениваемого земельного участка как средний показатель.*

*Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная с применением сравнительного подхода, с учетом округления, составит:*

**126 000 рублей**  
**(Сто двадцать шесть тысяч) рублей**

#### **14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1)

Совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир).

Затратный подход наиболее применим для определения стоимости новых объектов недвижимости, когда улучшения представляют собой наиболее эффективное использование земельного участка, или не новых объектов недвижимости, когда наиболее эффективное использование незастроенного участка совпадает с наиболее эффективным использованием застроенного (улучшенного) участка, и есть возможность корректной оценки износов улучшений земельного участка.

Затратный подход чаще, чем другие подходы, используется для оценки стоимости объектов специального назначения (трубопроводы, инженерные сети, и др. объектов), слабо или вовсе не представленных на рынке в качестве объектов сделок.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения осуществляется:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- индексным способом оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

Затратный подход реализуется одним из двух методов:

**1. Метод капитализации издержек**

**2. Метод компенсации издержек.**

Метод капитализации издержек целесообразно использовать для расчета рыночной стоимости только что построенного объекта или объекта, бывшего в доходной эксплуатации не более 10 лет. При больших сроках функционирования объекта предпочтение отдается второму, широко используемому методу затратного подхода, обычно называемому (как и сам подход) затратным, но по сути своей предусматривающему определение стоимости объекта путем суммирования подлежащих компенсации (реальных и вмененных) издержек на приобретение земли и создание улучшений, с учетом прибыли предпринимателя и потерь стоимости, связанных с износом и устареванием.

Метод компенсации издержек предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (права собственности или права заключения договора аренды) земельного участка как свободного и рыночной стоимости улучшений равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя (девелопера) — за вычетом потерь стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания — все на дату оценки:

$$СЗП = РСзу + Снов * (1 - Инак) + (1 + ПП)$$

где,

СЗП – Ориентир стоимости объекта по затратному подходу;

РСзу – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.

Снов – затраты на строительство нового объекта недвижимости, руб;

Инак – суммарный накопленный износ и устаревания, %.

ПП – прибыль предпринимателя, %.

В данном отчете Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, в рамках оценки недвижимого имущества, принимая во внимание весомость приведённых ниже аргументов: имеется необходимый объем рыночных данных сегмента рынка объектов оценки (в соответствии с п.24в ФСО-7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

## 15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование доходного подхода из трёх существующих подходов (затратного, доходного и сравнительного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имеется тот аргумент, что на рынке аренды недвижимости Тарногского района отсутствует информация о сдаче в аренду домов культуры. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

## 16. 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. Тюприха, д.27, применена информация о предложениях и продажах торговых объектов в пределах с. Тарногский Городок и Тарногского района (за 2024 год). Расчет средней рыночной цены продажи 1 м<sup>2</sup> аналогов представлен в таблице №14.

При расчете рыночной стоимости объектов недвижимости применены следующие поправки:

Корректировка на дату продажи: *не производится.*

Корректировка на месторасположение: 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

Объект оценки и объекты аналоги находятся в прочих населённых пунктах, корректировка по всем трём аналогам не применяется.

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. Высокотклассные 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%

Объект оценки и объекты аналоги относятся к объектам свободного назначения, объекты аналоги №1 и №2 – указана цена продажи, корректировка вводится только по аналогу №3 в размере **10,8%**.

*Корректировка на техническое состояние* - производим 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 88

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

Состояние объекта оценки характеризуется, как неудовлетворительное, состояние объектов аналогов №2 и №3 как удовлетворительное, корректировка по ним составит **0,72**.

*Корректировка на состояние отделки* – производим согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020» Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 год, стр.153.

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Состояние отделки объекта оценки и аналога №1 характеризуется как «требуется капитального ремонта», у аналогов № 2 и №3, как «среднее состояние», корректировка по ним составит 0,8.

Таблица №14

№ п.п.	Показатели	Объекты аналоги		
		Вологодская область, Тотемский район, д.Середская, д.51	Вологодская область, Грязовецкий район, Минькинская с/а, д. Панфилово, д. 31	Вологодская область, Белозерский район, с/п Шольское, с. Зубово, ул. Спортивная, д. 1.
1	Площадь, м <sup>2</sup>	1186,8	949,3	1077,6
2	Цена предложения, руб.	200 000	2 102 000	1 076 000
3	Площадь земельного участка, кв.м	5 170	5 326	5 421
4	Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.	169	2 214	999
5	<b>Характеристика объекта:</b>			
6	<b>Ориентировочный год постройки</b>	1989	н/д	н/д
7	<b>Фундаменты</b>	железобетонные блоки	железобетонные блоки	железобетонные блоки
8	<b>Стены</b>	кирпичные	кирпичные	кирпичные
9	<b>Перекрытия, покрытия</b>	железобетонные плиты	железобетонные плиты	железобетонные плиты
10	<b>Кровля</b>	шиферная	шиферная	мягкая совмещённая
11	<b>Полы</b>	дощатые	дощатые	дощатые
12	<b>Отделочные работы</b>	требует капитального ремонта	среднее состояние	среднее состояние
13	<b>Санитарно- технические и электротехнические устройства</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует
14	<b>Состояние здания</b>	неудовлетворительное	хорошее	хорошее
15	Дата предложения (продажи)	08.12.2023	22.01.2024	12.04.2024
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	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000026820000000122_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000026820000000122_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000005810000000044_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000005810000000044_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000007440000000042_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000007440000000042_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
21	Корректировка на дату продажи	1	1	1
22	Скорректированная цена, руб.	169	2 214	999
23	Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00
24	Скорректированная цена, руб.	169	2 214	999
25	Корректировка на уторговывание, %	0,0	0,0	-10,8

26	Скорректированная цена, руб.	169	2 214	891
27	Корректировка на техническое состояние	1,00	0,72	0,72
28	Скорректированная цена, руб.	169	1 594	719
29	Корректировка на техническое состояние	1,00	0,80	0,80
30	Скорректированная цена, руб.	169	1 275	575
31	Весовые коэффициенты, К	<b>0,50</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
32	Средневзвешенная цена аналогов за 1 м <sup>2</sup> , руб.	<b>547</b>		



№ п/п	Наименование строений и сооружений	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена аналога за 1м <sup>2</sup> , руб	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	2	3		6
1	Здание дома культуры	792,9	547	433 600

*На основании проведенных расчетов, рыночная стоимость объектов недвижимости и сооружений, рассчитанная с применением сравнительного подхода составила:*

№ п/п	Наименование оцениваемых объектов	Рыночная стоимость, руб.
1.	Стоимость единого объекта недвижимости (здание дома культуры с земельным участком)	433 600

## 17. 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 при оценке недвижимости использовался один сравнительный подход, соответственно согласования не требуется.

## 18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы удостоверяем, что насколько нам известно и по нашему мнению:

Факты, изложенные в данном отчете правдивы и точны.

Представленные анализы, мнения и заключения являются нашими личными, основанными на нашем профессиональном опыте.

У нас отсутствует какой-либо интерес в оцениваемом предприятии, которое рассматривается в данном отчете.

У нас отсутствует какая-либо заинтересованность или пристрастие по отношению к сторонам имеющим интерес в оцениваемом предприятии.

Величина вознаграждения за услуги по оценке не зависит от сообщения predetermined стоимости или указания стоимости, которая была бы выгодна для заказчика.

Ни весь отчет, ни его отдельные части не должны распространяться среди широких масс с помощью рекламных средств, путем продажи или любых других способов общественных взаимоотношений без предварительного письменного согласия нижеподписавшихся.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

## 19. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1 Документы на объект оценки
2. Приложение № 2 Скриншоты объектов аналогов.
3. Приложение № 3 Документы оценщиков

## 20. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. 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 N 167-ФЗ;
  2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.02 № 568-р.
  3. Гражданский Кодекс РФ;
  4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС;
  5. Общая часть к сборникам УПВС.
  6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года.
  7. Территориальные единичные расценки на строительные работы (ТЕР - 2001).
  8. А.В. Александров «Ценообразование в строительстве», г. Санкт – Петербург, 2001 год.
  9. Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1(28) - 2(29) за 2004 год.
- Копии всех представленных документов хранятся в архиве у оценщика.

## 21. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

*Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки (26.04.2024 г.), с учетом округления без НДС, составляет:*

**433 600 рублей**

**(Четыреста тридцать три тысячи шестьсот) рублей.**

*где в том числе стоимость земельного участка составляет: 126 000 рублей*

Оценщик, действительный член ассоциации  
Русское Общество Оценщиков



Пачезерцев С.А.

## Приложение №1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Вологодской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2024, поступившего на рассмотрение 22.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53875483			
Кадастровый номер:	35:08:0203010:99		
Номер кадастрового квартала:	35:08:0203010		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 38/9; Условный номер 35-35-10/005/2006-118		
Местоположение:	Вологодская область, р-н Тарногский, д Тюприха, д 27		
Площадь:	792.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Дом культуры		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	4242400.57		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	35:08:0203010:31		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 00B8656B7401CB38D2B3576ACD5C8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53875483			
Кадастровый номер:	35:08:0203010:99		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.09.2005		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Наволоочная Екатерина Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТАРНОГСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ		


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 00B8656B7401CB38D2B3576ACD5C8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53875483			
Кадастровый номер:		35:08:0203010:99	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тарногский муниципальный округ Вологодской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 35:08:0203010:99-35/081/2022-2 08.12.2022 07:20:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401C3B8D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

## Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Вологодской области

полное наименование органа регистрации прав


## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2024, поступившего на рассмотрение 22.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

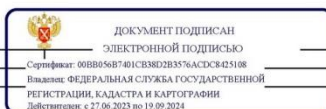
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53880064			
Кадастровый номер:		35:08:0203010:31	
Номер кадастрового квартала:		35:08:0203010	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.12.1992	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Вологодская область, р-н. Тарногский, д. Тюприха, д. 27	
Площадь:		3600	
Кадастровая стоимость, руб.:		206058,56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		35:08:0203010:99	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для ведения хозяйственной деятельности	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401C3B8D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 2

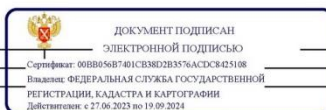
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 5	
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53880064	
Кадастровый номер:	35:08:0203010:31
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Постоянное бессрочное пользование; Правообладатель: Лохотский дом культуры. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 5	
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53880064	
Кадастровый номер:	35:08:0203010:31
Получатель выписки:	Наволочная Екатерина Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТАРНОГСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГДСКОЙ ОБЛАСТИ



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53880064			
Кадастровый номер:		35:08:0203010:31	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тарногский муниципальный округ Вологодской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 35:08:0203010:31-35/079/2022-2 09.12.2022 12:13:11
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности				инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
22.02.2024г. № КУВИ-001/2024-53880064			
Кадастровый номер:		35:08:0203010:31	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности				инициалы, фамилия

## Скриншоты объектов аналогов Земельные участки Аналог №1

Продажа

Посуточно

По часам

Сниму

Куплю

Форум

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

3

Захар Янкевич  
+7(960)294-08-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

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

## Аналог №2

Посуточно

По часам

Сниму

Куплю

Форум

100real.ru/tarnogskiy-gorodok/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-tarnogskiy-r-n-d-kremlevo-6570884

140 000

рублей

Продам участок под ИЖС

Вологодская область, Тарногский р-н, д. Кремлево

3 км. до Тарногского Городка

01:41, 25 Апреля

Саша

+7(911)442-60-06

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Перезвоните 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 рассмотрим варианты обмена на автомобиль

Параметры объекта

Площадь участка: 22 сот.

Удалённость от города: 3 км

Расположение на карте

Адрес или объект

Найти

Пробки

Слои

Как добраться

Доехать на такси

Создать свою карту

40 м

© Яндекс Условия использования

48



### Аналог №3

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

100real.ru

100

REALTY

Посуточно

По часам

Сниму

Куплю

Форум

Продам участок под ИЖС

Вологодская область, Тарногский р-н, д. Кремлево

4 км. до Тарногского Городка

03:33, 19 Апреля

180 000 рублей

Е

Елена Каткина

+7(921)125-18-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

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

+

...

-

0. Кошеница

Кремлевская ул.

1

3

5

Как добраться

Доехать на такси

Создать свою карту

40 м

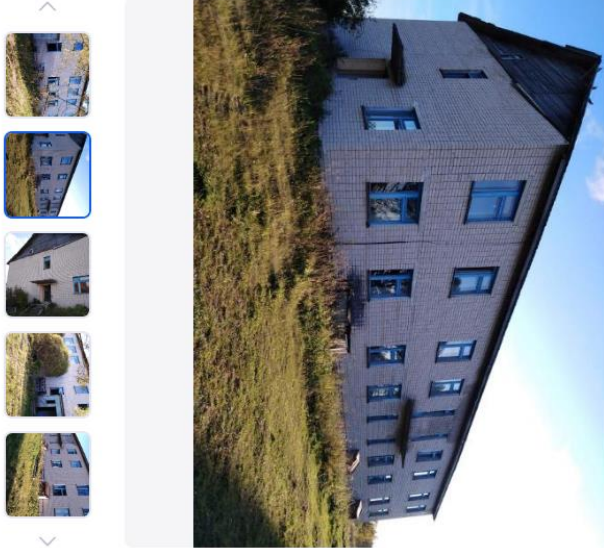
Яндекс

Условия использования

Объекты капитального строительства  
Аналог №1

Здание с земельным участком

Состоялся 65 Добавить в избранное



☒ Просмотреть сведения из ЕГРН\* →

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в пилотном режиме

Электронный аукцион

Извещение, лот №21000026820000000122, лот №1

Начальная цена 200 000,00 ₽

Итоговая цена 200 000,00 ₽

Шаг аукциона 10 000,00 ₽ (5,00 %)

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

1 Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка ⓘ

тендер РТС РТС-тендер

Субъект местонахождения имущества Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок 08.11.2023 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 06.12.2023 23:30 (МСК)

Дата проведения торгов 08.12.2023 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)  
Решение Муниципального Собрания Тотемского муниципального округа от 19.10.2023 №116

Предмет торгов (наименование лота)  
Здание с земельным участком

Описание лота  
Здание (кадастровый номер 35:14:0101016:150), общей площадью 1186,8 кв.м с земельным участком (кадастровый номер 35:14:0101016:86, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг), общей площадью 5170 кв.м. расположенные по адресу: Вологодская область, Тотемский район, д.Середская, д.51

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации  
О внесении изменений в Прогнозный план (программу) приватизации, объект №04142100002682000008  
Здание с земельным участком

Субъект местонахождения имущества  
Вологодская область

Местонахождение имущества  
обл Вологодская, м.о. Тотемский, д. Середская, дом 51

Категория объекта  
Здания

Форма собственности  
Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией  
в соответствии с утвержденной документацией

Обременения, ограничения  
указаны в аукционной документации

Срок заключения договора  
в соответствии с утвержденной документацией

Начальная цена  
200 000,00 ₽

Шаг аукциона  
10 000,00 Р (5,00 %)

Размер задатка  
20 000,00 Р (10,00 %)

### Характеристики лота

Год ввода в эксплуатацию 1989	Количество подземных этажей 1	Вид ограничений и обременений отсутствуют
Общая площадь 1 186,8 м² общ. пл	Материалы наружных стен здания кирпич	Регистрационный номер ЕГРОКН -
Кадастровая стоимость 9 918 305,59 Р	Кадастровый номер 35:14:0101016:150	Назначение здания нежилое
Количество этажей 2	Общие сведения об ограничениях и обременениях ограничения, обременения на земельный участок 35:14:0101016:150 указаны в аукционной документации	

### Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости	кадастровый номер 35:14:0101016:150
Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	номер ЕГРОКН -

### Аналог №2

[illegible]

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

покупатели могут ознакомиться по телефону: (код 81755) 2-16-40 или по адресу: Вологодская обл., г. Грязовец, ул. Карла Маркса, д. 58, кабинет 22 (в рабочие дни с 08.00 до 17.00, перерыв на обед с 12.00 до 13.00), на официальном сайте Грязовецкого муниципального округа в сети интернет, а так же на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Обременения, ограничения

нет

Срок заключения договора

Договор купли-продажи муниципального имущества заключается Продавцом и победителем аукциона в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов продажи муниципального имущества по адресу: Вологодская область, г. Грязовец, ул. Карла Маркса, д. 58, каб. 22

Начальная цена

2 102 000,00 Р

Шаг аукциона

105 100,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

210 200,00 Р (10,00 %)

## Характеристики лота

Назначение здания	Общая площадь	Общие сведения об ограничениях и обременениях
нежилое	949,3 м² общ. пл	нет
Кадастровая стоимость	Количество этажей	Количество подземных этажей
3 731 513,70 Р	1	1
Кадастровый номер	Вид ограничений и обременений	Материалы наружных стен здания
35:28:0101016:386	нет	кирпич

## Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости [кадастровый номер 35:28:0101016:386](#)


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



## Аналог №3

Бывшее здание детского сада с кадастровым номером 35:03:0201027:724, общей площадью 1077,6 кв.м., назначение: школьное, литер – А, этажность - 2, инв. №5558, и земельный участок с кадастровым номером 35:03:0201027:498 общей площадью 5421 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки образовательных учреждений. Вологодская область

Прием заявок 32 Добавить в избранное



Электронный аукцион

Извещение, лот

№2300000744000000042, лот №1

Начальная цена

1 076 000,00 Р [Без учета НДС](#)

Шаг аукциона

53 800,00 Р (5,00 %)


Вид торгов

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества


Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка

 АО «ЕЭТП»

местонахождения имущества



Дата и время начала подачи заявок

12.04.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

07.05.2024 12:00 (МСК)

Дата проведения торгов

15.05.2024 11:00 (МСК)

☒ [Просмотреть сведения из ЕГРН\\*](#) →

Сведения доступны для просмотра

\*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)

Администрация Белозерского муниципального округа Вологодской области Постановление от 04.04.2024 № 330 "О продаже муниципального имущества"

Предмет торгов (наименование лота)

Бывшее здание детского сада с кадастровым номером 35:03:0201027:724, общей площадью 1077,6 кв.м., назначение: школьное, литер – А, этажность - 2, инв. №5558, и земельный участок с кадастровым номером 35:03:0201027:498 общей площадью 5421 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки образовательных учреждений. Вологодская область

Описание лота

здание детского сада с кадастровым номером 35:03:0201027:724 площадь 1077,6 кв.м., назначение: нежилое, литер А, этажность - 3,в том числе подземных 1, и земельный участок с кадастровым номером 35:03:0201027:498, общей площадью 5421 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки образовательных учреждений, расположенные по адресу: Вологодская область, Белозерский район, с/п Шольское, с. Zubovo, ул. Спортивная, д 1 Объект является собственностью Белозерского муниципального округа.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

- 29.05.2019 г. –открытый аукцион, несостоявшийся ввиду отсутствия заявок;

- 23.09.2019 г. открытый аукцион, несостоявшийся ввиду отсутствия заявок;

- 25.11.2019 г. продажа посредством публичного предложения, несостоявшаяся ввиду отсутствия заявок;

- 23.03.2020 г. продажа посредством публичного предложения, несостоявшаяся ввиду отсутствия заявок;

- 25.01.2022 г. продажа посредством публичного предложения, несостоявшаяся ввиду отсутствия заявок;

54

## Сведения о лоте

## Документы и сведения

- 15.04.2022 г. открытый аукцион, несостоявшийся в

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации

ПРОГНОЗНЫЙ ПЛАН (ПРОГРАММА)

ПРИВАТИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА БЕЛОЗЕРСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ НА 2023-2025

, объект №04142300000744000010 Бывшее здание детского сада с кадастровым номером 35:03:0201027:724, общей площадью 1077,6 кв.м., назначение: школьное, литер – А, этажность - 2, инв. №5558, и земельный участок с кадастровым номером 35:03:0201027:498 общей площадью 5421 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки образовательных учреждений.

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Местонахождение имущества

обл Вологодская, м.о. Белозерский, с Зубово, ул Спортивная, дом 1

Категория объекта

Здания

Форма собственности

Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

Осмотр муниципального имущества проводится совместно с представителем Организатора торгов в рабочие дни после предварительного согласования даты и времени осмотра. Контактный телефон: (81756) 2-35-17.

Обременения, ограничения

нет

Срок заключения договора

5 дней

Начальная цена

1 076 000,00 Р

НДС

Без учета НДС

Шаг аукциона

53 800,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

107 600,00 Р (10,00 %)

## Характеристики лота

Назначение здания

нежилое

Регистрационный номер ЕГРОКН

35:03:0201027:724-35/071/2023-2

Общая площадь

1 077,6 м² общ. пл

Общие сведения об ограничениях и обременениях

нет

Кадастровая стоимость

9 620 814,39 Р

Количество этажей

3

Год ввода в эксплуатацию

1985

Количество подземных этажей

1

Кадастровый номер

35:03:0201027:724

Вид ограничений и обременений

нет

Материалы наружных стен здания

кирпичные

## Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости

кадастровый номер 35:03:0201027:724

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

номер ЕГРОКН 35:03:0201027:724-35/071/2023-2

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERSОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18Ассоциация член Евразийской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGVA)Член Торгово-промышленной палаты  
Российской ФедерацииЧлен Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Пачезерцев Сергея Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования заявителя)

о том, что Пачезерцев Сергей Александрович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «25» сентября 2007 г. за регистрационным номером 001013

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №024813-2 от 15.07.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 15.07.2024;  
2. №024519-1 от 08.07.2021. Оценка недвижимosti, действителен до 08.07.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 19 лет

Общий стаж: 20 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 марта 2023 г.

Дата составления выписки 14 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



1223004

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0991R776/20462/23

Дата направления Полиса-офферы Страхователю «12» октября 2023 г.

## Страховщик

АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б"  
ИНН 77/1356834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 4070181090130000000055 в АО «Альфа-Банк»  
Корр. счет: 30101810200000000060 БИК: 044525953  
Легенда СИ №2239 от 13-го ноября 2017 г.

## Страхователь

ООО «ПРОМЭКСПЕРТИЗА»  
162300, Вологодская область, г.Н.ВЕЛИКОУСТУГОЙСКИЙ, г.ВЕЛИКИЙ УСТОГ, ул.ПАВЛА ПУКОВСКОГО, д. 42  
ИНН 35/260211948 КПП 352601001Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оффере и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfast.ru/ru/clients/branch/24-08-1981/16101310000000000060.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-офферы на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оффере, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователю заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается актом Страхователя Полиса-офферы. При этом актом настоящего Полиса-офферы (согласно на заключении договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оффере. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий 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.

Осуществление аннуит (оплата страховой премии) Страхователем:

- 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 ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-офферы. Правильно страхования;
- согласен с использованием Страхователем факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оффере.

С «01» ноября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцита настоящего Полиса-офферы, по «31» октября 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователем - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.

Страховая премия 4 800,00 (Четыре тысячи восемьсот и 00/100) рублей

Страховая премия подлежит уплате единовременным платежом в соответствии со счетом в течение трех рабочих дней с момента оформления Полиса-офферы.

Франшиза Не установлена.

Страховой случай В соответствии с Условиями страхования по Полису-оффере

Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодобридетелям.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аматова Ирина АнатольевнаКонтактная и справочная информация  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Тел2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов из РФ  
8 495 788 09 99 – для абонентов из Москвы и МО  
1515162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

Правила страхования оценщиков



10606205

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 0991R776/20304/23

Дата направления Полиса-офферы Страхователю «27» июля 2023 г.

## Страховщик

АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б"  
ИНН 77/1356834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 4070181090130000000055 в АО «Альфа-Банк»  
Корр. счет: 30101810200000000060 БИК: 044525953  
Легенда СИ №2239 от 13-го ноября 2017 г.

## Страхователь

Пачезерцев Сергей Александрович  
Дата рождения 28.12.1979  
ИНН 35/2605213248  
Паспорт серия 1864 номер 038467  
Выдан ОВД г. Великий Устюг в Великоустюгского района Вологодской области 15.10.2003Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оффере и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfast.ru/ru/clients/branch/24-08-1981/16101310000000000060.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-офферы на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оффере, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователю заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается актом Страхователя Полиса-офферы. При этом актом настоящего Полиса-офферы (согласно на заключении договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оффере. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий 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.

Осуществление аннуит (оплата страховой премии) Страхователем:

- 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 ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-офферы. Правильно страхования;
- согласен с использованием Страхователем факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оффере.

С «01» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцита настоящего Полиса-офферы, по «31» июля 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователем.

Страховая премия 2 300,00 (Две тысячи триста и 00/100) рублей

Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» июля 2023 г.

Франшиза Не установлена.

Страховой случай В соответствии с Условиями страхования по Полису-оффере

Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодобридетелям.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аматова Ирина АнатольевнаКонтактная и справочная информация  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Тел2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов из РФ  
8 495 788 09 99 – для абонентов из Москвы и МО  
1515162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5

Правила страхования оценщиков





