



## Частнопрактикующий оценщик Савенков Сергей Евгеньевич

г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 9, корп. Б, оф. 512

тел. (8172) 703-323, (911) 503-23-84

Savenkov\_vol@mail.ru

# ОТЧЕТ № 3827/05/2023-2

## об оценке рыночной стоимости

п/н согласно задания на оценку	Наименование объекта оценки
2	Нежилое помещение, с кадастровым номером 35:08:0101005:70, общей площадью 60,4 кв.м, этаж 1, расположенное по адресу: Вологодская область, Тарногский район, с. Тарногский Городок, ул. Загородная, д.2а
	Доля в праве собственности на земельный участок, категория земель : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома, общая площадь 1160 кв.м.

Заказчик:

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ  
ТАРНОГСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГДСКОЙ ОБЛАСТИ

Исполнитель:

Савенков Сергей Евгеньевич

Дата оценки	24.05.2023
Дата составления отчета	24.05.2023

## Оглавление

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

## Перечень таблиц в отчете

Таблица № 1	Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом для земли
Таблица № 2	Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом для здания
Таблица № 3	Фотографии

## Сопроводительное письмо

*Уважаемый Заказчик!*

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

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

п/н согласно задания на оценку	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.	В т.ч. НДС (20%), руб
2	Нежилое помещение, с кадастровым номером 35:08:0101005:70, общей площадью 60,4 кв.м, этаж 1, расположенное по адресу: Вологодская область, Тарногский район, с. Тарногский Городок, ул. Загородная, д.2а	668 500,00	111 416,67
	Доля в праве собственности на земельный участок, категория земель : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома, общая площадь 1160 кв.м.	286 500,00	0,00
	<b>Всего</b>	<b>955 000,00</b>	<b>111 416,67</b>

Отчет составлен в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности РФ. Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Я готов ответить на все Ваши вопросы, касающиеся оценки.

С уважением,



С.Е. Савенков



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

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 3800122300008/59 от 18.05.2023
Реквизиты Заказчика	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ТАРНОГСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ 161560, ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛ, ТАРНОГСКИЙ Р-Н, ТАРНОГСКИЙ ГОРОДОК С, СОВЕТСКАЯ УЛ, Д. 30, ОГРН: 1023501493311, Дата присвоения ОГРН: 27.12.2002, ИНН: 3517000563, КПП: 351701001
Реквизиты Исполнителя (Оценщика)	Частнопрактикующий оценщик Савенков Сергей Евгеньевич Паспорт серия 1903 номер 853862 выдан 04.04.2003 УВД г. Вологды. Зарегистрирован: Г. Вологда, ул. Сергея Преминина д.4, кв. 108 Тел. 89115032384; электронная почта Savenkov_vol@mail.ru ИНН 352519100508
Сведения об образовании, членстве в СРОО, страховании и стаже работы оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия» ПП-1 № 062532 рег. Номер 784 выдан ФГОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» 09.04.2010.
	Является членом Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (прежнее наименование - НП СРОО "СПО"), реестровый № 0427, свидетельство о членстве выдано 05.04.2011.
	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (страховой полис № 433-701-073319/22, договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-701-073319/22, от 25.07.2022, дополнительное соглашение №1 от 08.08.2022 к договору страхования № 433-701-073319/22) Срок страхования с 25.07.2022 по 24.07.2023. Лимит ответственности 5 000 000 руб. Дополнительная ответственность оценщика по отношению к ответственности установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» не предусмотрена.
Сведения о независимости оценщика	Стаж работы оценщиком: с 2011 г.
	Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о привлеченных специалистах	Не привлекались
Дата оценки	24.05.2023
Дата последнего осмотра объекта	24.05.2023
Дата составления отчета	24.05.2023
Результаты стоимости по подходам	не применялся
Затратный подход, руб.:	применялся
Сравнительный подход, руб.:	не применялся
Доходный подход, руб.:	не применялся
Результат подхода = Рыночная стоимость объекта, руб.	

п/н согласно задания на оценку	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.	В т.ч. НДС (20%), руб
2	Нежилое помещение, с кадастровым номером 35:08:0101005:70, общей площадью 60,4 кв.м, этаж 1, расположенное по адресу: Вологодская область, Тарногский район, с. Тарногский Городок, ул. Загородная, д.2а	668 500,00	111 416,67
	Доля в праве собственности на земельный участок, категория земель : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома, общая площадь 1160 кв.м.	286 500,00	0,00
	<b>Всего</b>	<b>955 000,00</b>	<b>111 416,67</b>

**задание на оценку**

Объект оценки	Согласно Технического задания (прилагается)
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Обременения	Нет данных
Субъект права	Тарногский муниципальный округ Вологодской области
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Рыночная стоимость для продажи



Предпосылки стоимости	Рыночные
Дата оценки	в течении срока проведения оценки
Дата осмотра	в течении срока проведения оценки
Срок проведения оценки согласно договора	в течение 5 рабочих дней с даты заключения контракта.
специальные допущения, иные существенные допущения в, которые известны на момент составления задания на оценку	1. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки. 2. Оценка объектов для продажи производится с выделением НДС 20%.
ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	Указаны в разделе "Ограничивающие условия отчета и сделанные в нем допущения"
ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет применяется для целей и задач, определенных в задании на оценку. Иные ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки отсутствуют.
состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Было указано ранее.
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки соответствуют данным выписок егргн
Форма отчета	На бумажном носителе

## 2. Сертификат качества оценки

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- не имеет ни в настоящее, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по постановлению об участии специалистов в исполнительном производстве) в отношении какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата его услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- им была произведена персональная инспекция оцененного объекта;
- настоящая оценка была произведена в соответствии со Стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в РФ.

## 3. Ограничивающие условия отчета и сделанные в нем допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

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

## 4. Понятие наилучшего и оптимального использования

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

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

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

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

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

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