



ОТЧЕТ № 2024-625

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества: магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилдовское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37, расположенный на земельном участке, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37

Заказчик:

Управление имущественных
и земельных отношений
администрации
Грязовецкого
муниципального округа
Вологодской области

Дата оценки: 10.05.2024 г.

Дата составления отчета: 10.05.2024 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	14
8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	31
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	32
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	46
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА.....	48
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	49



**Общество с ограниченной ответственностью
«КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»**

ИНН/КПП 3329096887 / 332801001, ОГРН 1193328010083 от 9 октября 2019 г.

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящее заключение составлено на основании Отчета № 2024-625 «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества: магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилдовское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37, расположенный на земельном участке, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37»

Произведено определение рыночной стоимости объектов оценки:

- **магазин - пекарня**, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилдовское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37

- **Земельный участок**, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; «Виды стоимости (ФСО II)»; «Процесс оценки (ФСО III)»; «Задание на оценку (ФСО IV)»; «Подходы и методы оценки (ФСО № V)» «Отчет об оценке (ФСО VI)»; «Оценка недвижимости» (ФСО № 7); «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 36/2017 от «24» мая 2017г.)

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование: для принятия решения о продаже имущества.

Дата оценки: 10.05.2024 года

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
магазин - пекарня , назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилдовское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37	67 500	81 000
Земельный участок , кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37	234 000 ¹	
Итого	301 500	315 000

¹ НДС не облагается в соответствии с НК РФ.



Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и юридических прав на оцениваемое имущество. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого актива, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения стоимости, описание этапов проведенного анализа, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей

Развернутая характеристика «объекта оценки» приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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

С уважением,

Оценщик

И.С. Бабулевич

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

А.В. Бабулевич



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 1

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	ДОГОВОР № 16 возмездного оказания услуг от 02.05.2024 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№ 2024-625 от 10.05.2024 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	- магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37 - Земельный участок, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки	Право собственности Собственник: Грязовецкий муниципальный округ Вологодской области Обременения: не зарегистрировано
Дата оценки	10.05.2024 года
Период проведения оценки	С 06.05.2024 года - 10.05.2024 года

Результаты оценки, при применении различных подходов к оценке

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости, рассчитанная путем согласования результатов без учета НДС, руб.
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	
1 магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37	Не применялся	Не применялся	67 500	67 500
2 Земельный участок, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37	234 000	Не применялся	Не применялся	234 000



Итоговая величина стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
магазин - пекарня , назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилоское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37	67 500	81 000
Земельный участок , кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37	234 000 ²	
Итого	301 500	315 000

С уважением,

Оценщик

И.С. Бабулевич

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

А.В. Бабулевич

² НДС не облагается в соответствии с НК РФ.



3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2

Показатель	Характеристика
Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>- магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилковское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37</p> <p>- Земельный участок, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37</p> <p>Право собственности</p>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект оценки рассматриваются как единое целое и не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности. Собственник: Грязовецкий муниципальный округ Вологодской области
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для принятия решения о продаже имущества.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости указываются – если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 ФСО II (п.п. 4 п. 3 ФСО IV).
Дата оценки	10.05.2024 года
Дата осмотра	Осмотр не производился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Специальные допущения	Отсутствуют
Допущения и ограничения	<p>Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Форма составления отчета	Бумажная форма



**Необходимость привлечения
внешних организаций и
квалифицированных отраслевых
специалистов**

Отсутствует

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № VI «Отчет об оценке», обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200

4.1 Сведения о Заказчике

Таблица № 3

Показатель	Характеристика
Наименование	Управление имущественных и земельных отношений администрации Грязовецкого муниципального округа Вологодской области
Реквизиты	162000, Вологодская область, г. Грязовец, ул. К. Маркса, 58, т.: (81755) 2-16-40, 2-14-32 ИНН 3509013054 КПП 350901001 ОГРН 1223500012669 Казначейский счет 03231643195240003000 банк: Отделение Вологда Банка России//УФК по Вологодской области, г. Вологда БИК 011909101 ЕКС 40102810445370000022

4.1. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Таблица № 4

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТАНДАРТ ОЦЕНКА»
Юридический адрес	600017, Владимирская область, г.о. Город Владимир, г Владимир, ул. Зелёная, д. 1А
ОГРН	№ 1193328010083, дата присвоения 09.10.2019 года
ИНН / КПП	3329096887 / 332801001
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис №922/2463330850, выдан САО "Ресо-Гарантия", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 04.10.2023, срок действия: с 15.10.2023 по 14.10.2024 г.

4.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 5

Показатель	Характеристика
Оценщик	Бабулевич Инна Сергеевна
Электронная почта	zakaz@st-ocenka.ru
Номер телефона	+7 (4922) 60-18-14
Местонахождение оценщика	600017, Владимирская область, г.о. Город Владимир, г Владимир, ул. Зелёная, д. 1А
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста № 1077050390410 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва от 26.06.2015 года по программе «Менеджмент организации» со специализацией «Оценка и управление собственностью».



Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Свидетельство о членстве №1974 от 07.09.2020 года, номер в реестре 1974, включена в реестр членов от 21.03.2016 года).
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022101-1 от 18.06.2021 г.;
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис действует с 18.11.2023 года по 17.11.2024 года. Полис № 922/2479590935. Страховая сумма 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2015 года.

4.3. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки специалистов и организаций

При проведении оценки объекта и подготовке настоящего отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

4.4. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он 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.



5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки Оценщиком сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственность за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. 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.
6. 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 объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право устанавливающих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта недвижимости.
10. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.
11. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
12. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
13. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
14. В приложении к настоящему отчету включены документы (выкопировки из них), использованные оценщиками при проведении расчетов.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.



Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»• (с изменениями и дополнениями), являющегося основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

«Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 36/2017 от «24» мая 2017г.



7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» (с изм. и доп.) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии с ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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.



8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки» ФСО № III, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, описывает основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)

Структура настоящего отчета сформирована в соответствии с действующими законами и нормативными документами, а именно:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
- «Свод стандартов и правил Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол Совета «СРОО «ЭС» № 36/2017 от «24» мая 2017г.)



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По Договору № 16 от 02.05.2024 года возмездного оказания услуг.
Объектами оценки является недвижимое имущество, а именно:

- **магазин - пекарня**, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37

- **Земельный участок**, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37

Доступные для оценщика документы

Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года

Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года

Описание объекта оценки: магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37

Таблица №6

Юридическое описание объекта

Показатель	Характеристика	Источник информации
Вид права	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Грязовецкий муниципальный округ Вологодской области	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	

Таблица №7

Основные характеристики

Наименование	магазин - пекарня
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	35:28:0104043:1107
Площадь оцениваемых помещений, кв.м.	258,7
Текущее использование	Не используется
Техническое состояние	Требует капитального ремонта
Физическое состояние здания	Плохое
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37
Доступ к объекту	Свободный
Год постройки	1969
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпич



Земельный участок, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37

Показатель	Значение	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Вид права	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года
Собственник	Грязовецкий муниципальный округ Вологодской области	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Физические свойства		
Размер участка, кв.м.	1200	Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года
Наличие деревьев, газона	имеется	
Наличие улучшений (строения)	Нежилое здание	
Рельеф, форма	Ровная, многоугольная	
Характеристика местоположения		
Адрес объекта	Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37	Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года
Плотность застройки	Средняя	
Тип застройки окружения	Жилая застройка	
Характеристика доступности	Доступность средняя, имеется возможность проезда на личном транспорте	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый номер	35:28:0104043:358	Выписка из ЕГРН от 06.05.2024 года
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	производственные цели магазин	
Фактическое использование	производственные цели магазин	
Информация об износе	Не подвержен износу	
Информация об устареваниях	Не подвержен устареванию	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	



Фотографии объекта оценки.



Описание местоположения объекта оценки. Общая характеристика Вологодской области³

Вологодская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа^[10]. Площадь составляет 144 527 км², население — 1 128 782^[9] чел. (2023).

Административный центр — город Вологда (311 628^[9] человек). Расстояние от Вологды до Москвы — 465 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 128 782^[9] чел. (2023). Плотность населения — 7,81 чел/км² (2023). Городское население — 73,09^[12] % (824981).

Вологодская область стоит на первом месте среди всех других регионов России по доле русского населения в регионе (96,56 % русских среди всего населения области); и на третьем месте после Брянской и Архангельской областей по доле восточнославянского населения (Брянская — 98,37 %, Архангельская — 98,03 %, Вологодская — 97,92 %).

Коренным населением являются вепсы, компактно проживающие на северо-западе области.

Вологодская область, как субъект Российской Федерации, обладает определённой учредительной властью, что заключается в праве принимать свой устав, законы и иные нормативные правовые акты. Устав Вологодской области закрепляет основы правового статуса, обеспечение прав человека и гражданина, а также институты народовластия, экономическую и финансовую основы области, основы социально-культурной политики, организацию государственной власти, административно-территориальное деление и организацию местного самоуправления.

Промышленность

Основной отраслью специализации является чёрная металлургия — 62,7 %, на втором месте — электроэнергетика — 7,9 %. По итогам 2004 года, на её долю приходится 17 % производимого в стране проката, 16 % — стали, 11 % — минеральных удобрений, 14,5 % — подшипников качения, 7 % — деловой древесины, 11,4 % — льняных тканей, 1,5 % от общего объёма российского экспорта — продукция вологодских предприятий.

Вологодская область сильно интегрирована в мировую экономику. Внешнеторговый оборот в 2004 году составил 3,082 млрд долл. США. Экспортировано продукции на 2,741 млрд долл. США. По объёму экспорта на душу населения область занимает 6-е место среди регионов России и 2-е место в Северо-Западном федеральном округе. Товарная структура областного экспорта определяется, прежде всего, продукцией промышленных гигантов — предприятий чёрной металлургии, химии, машиностроения, деревообработки: ПАО «Северсталь», ОАО «Череповецкий сталепрокатный завод», ЗАО «Череповецкий завод металлоконструкций», группа компаний «ФосАгро», ЗАО «Вологодский подшипниковый завод», ОАО «Сокольский деревообрабатывающий комбинат».

Коэффициент душевого производства по прокату чёрных металлов — 20, по выпуску аммиака синтетического — 8,3, по вывозу древесины — 7,6.

Экономический рост в области достигался ранее в основном за счёт чёрной металлургии. Эта привязанность ставила экономику области, её социальную сферу в прямую зависимость от финансово-экономического положения предприятий холдинга «Северсталь-групп», расположенных на территории области. Тем не менее, область экспортирует значительные объёмы продуктовых товаров: молоко, птицу, мясо, знаменитое вологодское масло Вологодского молочного комбината. В 2008 году промпроизводство в области упало на 47 %^[26]. Падение индекса промпроизводства, по данным Госкомстата РФ, в 1 квартале 2009 года составило 57 % (1 место в РФ по уровню падения), главным образом из-за резкого снижения спроса на мировых рынках на производимые в области товары, прежде всего металл.

Крупнейшими предприятиями области по объёму выручки за 2015 год являлись ПАО «Северсталь», АО «ФосАгро-Череповец», ООО «Газпром межрегионгаз Вологда», АО «Вологодский оптико-механический завод» и ЗАО «Группа компаний „Вологодские лесопромышленники“»^[27].

Сохранились до настоящего времени некоторые традиционные художественные промыслы: вологодское кружево, самый крупный центр кружевоплетения в России — вологодское предприятие «Снежинка»; уникальные промыслы Великого Устюга — шемогодская резная берёста и чернение по серебру.

Энергетика

По состоянию на середину 2021 года, на территории Вологодской области эксплуатировалась 21 электростанция общей мощностью 1432,3 МВт, в том числе три гидроэлектростанции и 18 тепловых электростанций. В 2020 году они произвели 10 212 млн кВт·ч электроэнергии. Крупнейшей электростанцией региона является Череповецкая ГРЭС мощностью 450 МВт

³https://ru.wikipedia.org/wiki/Вологодская_область



Сельское хозяйство

Численность сельского населения, на 1 января 2021 года, — 313 822 человек — 27 % от общего населения Вологодской области.

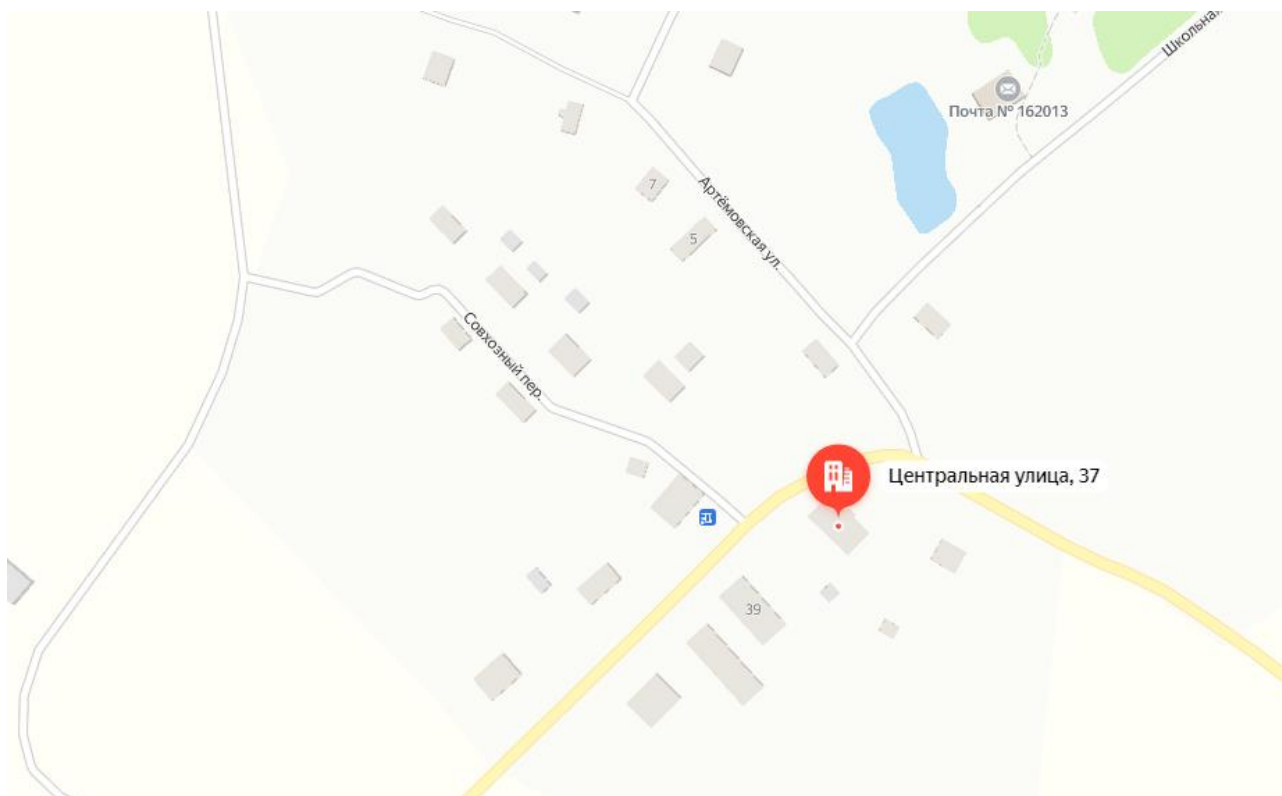
Ведущая отрасль сельского хозяйства — молочное животноводство, на которое приходится 75 % всей продукции сельского хозяйства. Производственно-промышленный потенциал агропромышленного комплекса позволяет обеспечить потребность населения в мясе, молоке, яйце, картофеле.

В 2020 году доля животноводства 25 442 млрд рублей, растениеводства — на 8 242 млрд рублей в общей продукции сельского хозяйства 33 685 млрд рублей.

На конец 2020 года поголовье КРС — 160,7 тыс. голов (+1,1 %), из них коров 76,8 тыс. голов (+0,6 %), свиней — 53,8 тыс. голов (-0,3 %), овцы и козы — 11,1 тыс. голов (-5,9 %), птица — 3709 тыс. голов (+1,7 %).

Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий Вологодской области за 2020 год: мясо (в живом весе) — 51,5 тысяч тонн (+9,8 %), молоко — 586,3 тысяч тонн (+4,6 %)^[31], яйца — 617,6 млн штук (-0,9 %)^[32].

В 2020 году в сельхозорганизациях средний надой на фуражную корову 7969 кг (+389 кг, или 5,1 % к 2019 году), что выше среднего по России на 18 %. В 2020 году производство молока в хозяйствах всех категорий составило 586,3 тыс. тонн (+4,6 % к 2019 году), что стало самым высоким показателем за 27 лет. Сохраняется тенденция по ежегодному приросту производства на 5-6 %





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

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

Макроэкономический обзор⁴

Денежно-кредитная политика

16 февраля. Банк России на очередном заседании Совета директоров принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16,0% годовых (после декабрьского повышения на 1 п.п.). Обоснованием послужило сохранение высокого инфляционного давления (хотя и снизившегося по сравнению с осенними месяцами), поскольку внутренний спрос продолжает опережать возможности наращивания предложения товаров и услуг. При этом годовая инфляция по оценке на 12 февраля пока сохраняется на уровне 7,4%, вблизи значения этого показателя за 2023 г. Прогноз инфляции от ЦБ на 2024 г. предполагает снижение до уровня 4,0-4,5% и возвращение к целевому ориентиру 4% в 2025 г. Следующее заседание Совета директоров ЦБ РФ намечено на 22 марта.

Прогнозы

30 января. МВФ выпустил обновление обзора перспектив мировой экономики (World Economic Outlook Update). По сравнению с октябрём 2023 г., оценка роста глобального выпуска в 2023 г. была повышена на 0,2 п.п., до 3,1%, ввиду более благоприятной, чем ожидалось, динамики внутреннего спроса в США, Китае и России. На этом фоне делается вывод о том, что мировой экономике удалось избежать сценария «жесткой посадки» после перегрева в период постпандемийного восстановления.

Проектировки роста на 2024 г. также были увеличены на 0,2 п.п. до 3,1%. Эксперты МВФ в этой связи отмечают принятие новой программы бюджетного стимулирования в КНР и сохранение уверенной динамики внутреннего спроса в США. Вместе с тем, рост в Еврозоне остается слабым; в целом, понижающее давление на выпуск продолжают оказывать последствия предшествующего ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах; ожидаемый переход к бюджетной консолидации в большинстве ключевых экономик будет иметь аналогичные эффекты. Подчеркивается, что темпы расширения мирового ВВП остаются существенно более слабыми, чем в 2010-2019 гг. (когда они составляли 3,8%).

По оценке МВФ, риски для мировой экономики стали более сбалансированными по сравнению с октябрём. Главные из них включают:

- всплеск цен на энергоносители (в частности, на фоне конфликтов на Ближнем Востоке) и продовольствие (в том числе, ввиду экстремальных погодных явлений);
- сохранение повышенной базовой инфляции, что потребует более длительного поддержания жесткой денежно-кредитной политики в развитых странах, с негативными эффектами для финансовой стабильности и притока капитала в страны с формирующимися рынками;
- дополнительное торможение китайской экономики на фоне сохраняющихся проблем в строительном секторе страны;
- чрезмерно резкий переход к бюджетной консолидации с негативными последствиями для динамики внутреннего спроса.

В отношении российской экономики, пересмотр оценок был позитивным как для 2023 г. (+0,8 п.п., до 3,0%), так и для 2024 г. (+1,5 п.п., до +2,6%) на фоне смягчения бюджетной политики и уверенного роста частного потребления ввиду увеличения реальных зарплат. В 2025 г. МВФ прогнозирует рост российского ВВП на 1,1%.

⁴ http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2024_02.pdf

**Таблица 2.1 Основные показатели обновленного прогноза МВФ в базовом сценарии (в скобках – изменение по сравнению с прогнозом от октября 2023 г.)**

	2023	2024	2025
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,1 (+0,1)	3,1 (+0,2)	3,2 (0,0)
Развитые страны	1,6 (+0,1)	1,5 (+0,1)	1,8 (0,0)
Еврозона	0,5 (-0,2)	0,9 (-0,3)	1,7 (-0,1)
США	2,5 (+0,4)	2,1 (+0,6)	1,7 (-0,1)
Япония	1,9 (-0,1)	0,9 (-0,1)	0,8 (+0,2)
Формирующиеся рынки	4,1 (+0,1)	4,1 (-0,1)	4,2 (-0,1)
Бразилия	3,1 (0,0)	1,7 (+0,2)	1,9 (0,0)
Индия	6,7 (+0,4)	6,5 (+0,2)	6,5 (+0,2)
Китай	5,2 (+0,2)	4,6 (+0,4)	4,1 (0,0)
Россия	3,0 (+0,8)	2,6 (+1,5)	1,1 (+0,1)
Рост объемов мировой торговли, %	0,4 (-0,5)	3,3 (-0,2)	3,6 (-0,1)
Цены на нефть², долл./барр.	80,8 (+0,3)	79,1 (-1,9)	75,3 (-3,8)

Источник: МВФ

5 февраля. ОЭСР выпустила обновление обзора перспектив мировой экономики (OECD Economic Outlook – Interim Report). Отмечается, что темпы роста в 2023 г. были больше ожидавшихся, преимущественно благодаря устойчивой динамике частного потребления и инвестиций в США. По оценке ОЭСР, сокращение инфляции в развитых странах идет достаточно быстрыми темпами, однако к целевым показателям она, вероятно, вернется только к концу 2025 года; соответственно, ключевые ставки в США и Евроне будут оставаться на сравнительно высоких уровнях.

В докладе отмечается, что в конце прошлого года темпы мирового роста замедлились на фоне слабой динамики промышленного производства; прогнозируется, что в 2024 г. они окажутся ниже, чем в 2023 г., ввиду негативного влияния высоких процентных ставок на инвестиции, а также исчерпания потенциала восстановительного роста в Китае. Значительную угрозу для роста несет эскалация напряженности на Ближнем Востоке, которая может привести к новому всплеску перебоев в производственных цепочках и, соответственно, к увеличению инфляции. Отмечаются также вызовы для фискальной консолидации в условиях повышения расходов на обслуживание госдолга. Также в докладе были существенно повышены проектировки роста российской экономики на 2024 г. (на 0,7 п.п., до 1,8%).

Таблица 2.2 Основные показатели обновленного прогноза ОЭСР (в скобках – изменение по сравнению с прогнозом от ноября 2023 г.)

	2023	2024	2025
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,1 (+0,2)	2,9 (+0,2)	3,0 (0,0)
G20	3,3 (+0,1)	2,9 (+0,1)	3,0 (0,0)
Еврозона	0,5 (-0,1)	0,6 (-0,3)	1,3 (-0,2)
США	2,5 (+0,1)	2,1 (+0,6)	1,7 (0,0)
Япония	1,9 (+0,2)	1,0 (0,0)	1,0 (-0,2)
Бразилия	3,1 (+0,1)	1,8 (0,0)	2,0 (0,0)
Индия	6,7 (+0,4)	6,2 (+0,1)	6,5 (0,0)
Китай	5,2 (0,0)	4,7 (-1,2)	4,2 (0,0)
Россия	3,1 (+1,8)	1,8 (+0,7)	1,0 (0,0)

Источник: ОЭСР

16 февраля. Банк России повысил прогноз роста ВВП РФ в 2024 г. с 0,5-1,5% до 1,0-2,0% по итогам заседания совета директоров, на котором было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 16%. ЦБ также оставил без изменения прогноз прироста ВВП в 2025 г. на уровне 1,0-2,0%, в 2026 г. – на уровне 1,5-2,5%.

Вывод. Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.



10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Классификация и сегментация рынка недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Согласно Российскому законодательству Гражданский Кодекс РФ, статья 130, недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- a) рынок покупки / продажи недвижимости;
- b) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

- Первичный рынок — это рынок жилых объектов, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.



- Вторичный рынок — это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее.

Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков — полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости – это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Объектами оценки является:

- **магазин - пекарня**, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37

- **Земельный участок**, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37

Таким образом, Объект оценки отдельно стоящее здание и земельный участок коммерческого назначения.

10.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости.⁵

Рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2023 году – результат не только ухода иностранных игроков, но и роста продаж коммерческой недвижимости со стороны российских собственников. После падения экономики России на 2,1% в 2022 году многие аналитики ставили под сомнение перспективы роста ВВП в 2023 году, однако сильный потребительский спрос и рост деловой активности внесли коррективы: если в начале текущего года одним из самых оптимистичных ожиданий был рост на 1,2%, то уже к концу года ряд российских и зарубежных организаций обновили свои прогнозы, согласно которым ВВП России вырастет на 1,6-2,8% в 2023 году.

⁵ <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2023/12/13/commerce-realty/>



В январе-ноябре 2023 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 684 млрд руб., превысив на 51% результат 2022 года. Всего же в 2023 году показатель может составить 750-850 млрд руб., что станет абсолютным рекордом на рынке.

Вложения в сегменты коммерческой недвижимости выросли более чем в 2 раза (относительно 2022 года) до 530 млрд руб. в январе-ноябре 2023 года. Большой вклад в данный результат внесли не только продажи объектов иностранными собственниками (43% от объема продаж коммерческой недвижимости за период или 228 млрд руб.), но и российские продавцы (57% от объема продаж коммерческой недвижимости в январе-ноябре 2023 года или 302 млрд руб.).

В структуре общего объема инвестиций в январе-ноябре 2023 года лидером стал сегмент торговой недвижимости, доля которого выросла до 36% (по сравнению с 9% в 2022 году) за счет крупных сделок с иностранными и российскими продавцами (например, сделки по продаже 14 ТЦ «Мега», ТЦ «Колумбус», портфель ТЦ «Парк Хаус», ТЦ «Метрополис»). Доля инвестиций в жилой девелопмент снизилась до 22% (по сравнению с 43% в 2022 года).

Важно заметить, что продажа больших портфелей торговой недвижимости с активами в разных городах России способствовала увеличению доли регионов в общем объеме инвестиций до 25% в январе-ноябре 2023 года (по сравнению с 10% в 2022 году). Доля Москвы снизилась на 18 п.п. до 57%, а Санкт-Петербурга выросла на 3 п.п. до 18% (относительно 2022 года).

Стоит отметить, что один из главных трендов 2023 года – переформатирование рынка коммерческой недвижимости России с учетом выхода на него новых и непрофильных игроков, а также жилых девелоперов. В частности, в январе-ноябре 2023 года в коммерческие сегменты с целью инвестирования вложили 427 млрд руб. (+103% относительно 2022 года), из которых 56% – вложения новых игроков на рынке. Приобретения коммерческой недвижимости для собственного пользования выросли на 114% (по сравнению с 2022 годом) до 104 млрд руб.

Ожидается, что в связи с завершением процесса ухода зарубежных игроков с российского рынка в 2024 году общий объем вложений в недвижимость России может снизиться относительно рекордного 2023 года и составить около 400-500 млрд руб., но при этом ожидаем, что сохранится высокая ликвидность на уровне выше 2021 года, который за последнюю декаду был самым успешным годом до ухода иностранных игроков.

Склады

Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP.

В 2023 году был очень результативным для складского сегмента. Складской рынок не только успешно восстановился после потрясений 2022 года, но и обновил ряд рекордов. Так, по итогам года, объем заключённых сделок достигнет 5,7 млн кв. м, обновив исторический максимум. Предыдущий рекорд принадлежал 2021 году с результатом в 4,2 млн кв. м.

Спрос этого года продолжает расширять географию и охватывает новые города и регионы. Так, например, были заключены крупные сделки по строительству складских зданий под заказчика в таких городах, как Омск, Оренбург, Саратов и др., где объёмы текущего качественного предложения не превышают нескольких сотен кв. м, и новые объекты станут крупнейшими на этих рынках.

Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли.

Именно онлайн ритейл остаётся ключевым драйвером спроса в 2023 году. Лидирующую позицию в структуре сделок он сохраняет третий год. Всего с начала 2023 года онлайн ритейлеры уже арендовали либо приобрели более 2 млн кв. м складских площадей. При этом до конца года ожидается закрытие ещё ряда крупных сделок с компаниями этого сегмента.



В целом же, активность на рынке демонстрируют все типы компаний без исключения. Так, 17% закрытых сделок (на текущий момент) пришлось на сделки с ритейлерами, ещё 12% – с дистрибьюторами, 11% – с логистическими операторами.

Существенный объём сделок, преимущественно в регионах, формируют сделки по типу built-to-suit («строительство под клиента»). Это связано как с нехваткой качественного готового предложения, особенно большого объёма и преимущественно в региональных городах, а также специфичностью запросов (например, если речь идёт об открытии фулфилмент-центра).

Объёмы нового строительства максимально приблизятся к рекордному результату 2022 года: по итогам 2023 года ожидается завершение строительства 3,2 млн кв. м, 58% этого объёма придётся на региональные рынки.

Спрос на менее крупные регионы, прежде мало популярные для организации логистики, способствует открытию новых качественных парков. Как правило, сейчас рынки таких регионов характеризуются преобладанием объектов старого фонда и комплексов, отвечающих требованиям к современной складской логистике, довольно мало. Запуск новых парков с привлечением профессиональных игроков будет не только способствовать приросту качественного предложения, но и позволит реализовать неудовлетворённый спрос, который прежде уходил в другие регионы, трансформировался в запросы на услуги ответственного хранения или размещение в устаревших объектах.

Ещё одно характерное явление этого года – высокий интерес к складскому сегменту жилых девелоперов. Уже есть примеры успешно реализованных проектов (например, промышленный парк Бутово от ПИК), ещё ряд находится в процессе активной проработки. В условиях жесточайшего дефицита доступного предложения и высокой загруженности ключевых складских девелоперов текущими контрактами выход на рынок новых игроков окажет положительное влияние и будет способствовать реализации спроса.

Главными вызовами, с которыми складской рынок столкнулся в этом году, стали дефицит свободных площадей и стремительно растущие ставки аренды. Так, в Московском регионе доля свободных площадей сейчас составляет 0,1%, на рынках городов-миллионеров не превышает 1-2%. Запрашиваемые ставки аренды уже преодолели отметку в 8000 руб. за кв. м в год (без ОПЕХ и НДС) и уверенно движутся к среднему значению на уровне 8500 руб. за кв. м в год (на конец 2023 года). При этом уже сейчас есть предложения по ставкам гораздо выше этого значения. Такой рост вызван рядом факторов: во-первых, усилением дефицита предложения на фоне высокого спроса, а также ростом цен на строительные материалы, повышением ключевой ставки и, как следствие, удорожанием банковского финансирования, ростом стоимости земельных участков, удорожанием рабочей силы и др.

Что ждёт складской рынок в 2024 году? В первую очередь, это сохранение высоких объёмов спроса – 4,5 млн кв. м. Несмотря на снижение относительно 2023 года, это будет второй по объёму результат в истории рынка.

Объёмы нового строительства также сохранятся на высоком уровне. Ожидается, что в 2024 году будет построено 4,2 млн кв. м складских площадей, что станет новым рекордом.

Рост ставок аренды продолжится: их средний уровень достигнет 10 000 руб. за кв. м в год (Московский регион). При этом свободные площади по-прежнему будут в дефиците (прогнозируемое значение доли свободных площадей – 1% от общего предложения).

Также ожидается рост числа и объёмов сделок продажи. Это будет связано с удорожанием аренды, а также с расчётом на рост будущих потребностей в условиях сохранения дефицита доступного предложения. При этом неиспользуемые в текущий момент площади могут быть сданы в аренду. Такие сделки носят в том числе и инвестиционный характер.

География сделок и новых проектов продолжит расширяться, охватывая новые рынки. Также мы ожидаем увидеть на рынке новых игроков из других сегментов недвижимости и смежных отраслей.

Офисы



Ирина Хорошилова, старший директор, руководитель департамента офисной недвижимости и направления интегрированных решений для клиентов CORE.XP.

Деловая активность на рынке офисной недвижимости в 2023 году превзошла все ожидания. Офисный рынок Москвы продемонстрировал новые рекорды, и активно развивались наметившиеся в прошлом году тенденции.

Спрос

Объем новых сделок аренды и купли-продажи уже по результатам I-III кв. 2023 превысил итоги прошлого года на 20%, достигнув 1,4 млн кв. м. Это рекордный уровень сделок за первые три квартала в истории рынка за последние 10 лет. К концу года, по предварительной оценке компании CORE.XP, показатель новых сделок аренды и купли-продажи может достичь 1,8-2, млн кв. м, что также может стать пиковым значением.

В отличие от прошлого года, когда активность арендаторов ограничивалась оптимизацией уже занимаемых площадей и переездами, в 2023 г. отмечен рост сделок по расширению (почти в 3 раза год к году). Российский бизнес активно увеличивает свое присутствие на рынке, занимая открывшиеся с уходом иностранных компаний направления.

Лидерами в структуре спроса в 2023 году стали компании отрасли «IT и телеком» с долей рынка в 21%, что связано с несколькими крупными сделками. Второе место заняли компании финансовых услуг – 17%. Важно отметить, что в 2023 году драйверами спроса стали компании, так или иначе связанные с госсектором, их доля в общем спросе составила 13%.

Среди крупнейших сделок 2023 года преобладают сделки по приобретению офисов под собственные нужды - например, покупка Правительством Москвы 47 тыс. кв. м в БЦ iCity, и приобретение компанией VK 30 тыс. кв. м в БЦ Skylight. Одними из самых интересных сделок за год можно назвать крупную сделку купли-продажи на 13,9 тыс. кв. м в зоне Москва-Сити (БЦ ОКО Фаза II) и аренду 14,2 тыс. кв. м в БЦ Дукал Плэйс II.

Аналитики отмечают также один из основных трендов этого года - рынок купли-продажи продолжает укреплять свои позиции на офисном рынке. В 2023 году на сделки купли-продажи, по предварительным данным, пришлось порядка 22% спроса против 19% в 2022 году и 12% в 2021 году.

Помимо этого, эксперты увидели активный рост сегмента розничной купли-продажи. На развитие этого тренда повлияли повышенный спрос на покупку офисов в качестве инвестиционного инструмента, а также появление на рынке качественного доступного предложения в мелкую нарезку. Общий объем сделок купли-продажи в 2023 году может достигнуть рекордных для сегмента за последние 10 лет значений в 450 – 500 тыс. кв. м. При этом на сделки до 1000 кв. м может прийти более 100 тыс. кв. м.

В 2023 году продолжилась одна из тенденций прошлого года - преобладающая часть сделок 78% пришлась на лоты с готовой отделкой. Кроме того, высоким спросом в 2023 году пользовались помещения за выездом иностранных компаний, объемы которых в 2022 году существенно оказали влияние на долю свободных офисов. Пик офисов, предлагаемых на основе субаренды и переуступки прав аренды («скрытое» предложение), в середине 2022 года достигал 300 тыс. кв. м. Сейчас же «окно возможностей» по аренде готовых офисов в качественных бизнес-центрах Класса А почти закрылось, объем таких офисов снизился до 86 тыс. кв. м. Из оставшегося предложения всего 33% (28 тыс. кв. м) предлагается после зарубежных игроков.

Вакансия

На фоне высокой деловой активности в 2023 г. существенно сократился объем доступных офисов: на ноябрь средний уровень доли свободных площадей достиг 7,8%, что ниже на 2,5 п.п. значения на начало года (в январе 2023 г. доля свободных площадей составила 10,3%).

Свободные площади динамично сокращались в течение года как в классе А, так и в классе В. При этом, в классе А показатель уравнился выходом площадей нового строительства и вымыванием «скрытого» предложения, а доля свободных офисов в классе В уже достигла рекордно-низких значений.



По прогнозам CORE.XP, к концу года ожидается дальнейшее снижение среднего уровня вакантности до 7,4%. Тенденция на снижение свободных офисов найдет отражение и в 2024 году. С большой вероятностью в силу нехватки доступных площадей будет возвращение спроса на офисы «в бетоне» или же переориентация на гибкие офисные пространства.

Новое предложение

Что касается нового строительства, ввод новых офисных площадей в 2023 году остается на умеренном уровне. Итог года, по предварительной оценке консалтинговой компании CORE.XP, достигнет порядка 461 тыс. кв. м, что на 34% выше итога прошлого года. Это чуть выше среднего уровня нового ввода за последние 5 лет (2019 - 2023 годах), который составляет 404 тыс. кв. м.

Несмотря на, казалось бы, положительную динамику, новое строительство не выводит на рынок достаточного объема офисов. На текущий момент 63% новых площадей из ввода на 2023 год уже законтрактовано. В 2024 году планируется значительный рост объемов нового строительства офисов до 958 тыс. кв. м (40% площадей из этого объема уже реализовано).

Коммерческие условия

Как эксперты предсказывали ранее, в течение всего 2023 года уровень запрашиваемых арендных ставок в офисах оставался примерно на одном уровне. Средневзвешенная базовая ставка аренды в классе А составляла 25 580 руб. за кв. м/год, в классе В – 18 030 руб. за кв. м/год (ставки указаны не вкл. НДС и операционные расходы).

Тем не менее, отмечалось различие между запрашиваемыми ставками и их фактическими значениями в сделках: в среднем дисконт при закрытии сделок составлял 10%. Это было не распространенное явление, а скорее наблюдались отдельные случаи. В настоящее время запрашиваемые и реальные ставки выровнялись.

В 2023 году произошли некоторые изменения в коммерческих условиях аренды. Сроки договоров стали короче, плюс арендаторы стали предпочитать возможность расторжения через 1-2 года. Помимо этого, у арендаторов стал популярен двусторонний брейк в договорах аренды. В связи с этим, арендодатели пока еще продолжают проявлять гибкость, даже несмотря на переориентацию конъюнктуры офисного рынка в сторону рынка собственника.

В 2024 году, по прогнозу экспертов CORE.XP, ожидается рост ставок аренды на фоне сокращения вакантных площадей и влияния инфляционных процессов. Цены на строящиеся офисные площади могут вырасти под влиянием факторов увеличения себестоимости строительства, а также удорожания кредитных ресурсов в связи с подъемом ключевой ставки. Вслед за ростом стоимостей в объектах нового строительства, цены на существующие офисы ожидаемо будут расти, но уже в меньших темпах.

Торговые центры

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений CORE.XP.

В 2023 году, в соответствии с ожиданиями экспертов, большинство иностранных брендов либо покинули российский рынок, либо провели реструктуризацию. Тем не менее, этот год можно охарактеризовать как достаточно стабильный для торгового сегмента. При этом уход международных брендов и снижении конкуренции дали толчок развитию российских брендов и выходу на рынок не только крупного, но и среднего иностранного бизнеса.

По итогам 2023 года на рынок вышло 18 международных брендов, такое же количество, как и годом ранее. Половина (50%) из этих брендов представлена турецкими производителями, 16% итальянскими и 16% белорусскими. Характерны единичные выходы иностранных торговых операторов из других стран, в их число вошли Эстония, Австралия и Южная Корея.



72% новых вышедших брендов оперирует в сегменте одежды, обуви и аксессуаров, 22% в сегменте товаров для дома, 6% пополнили нишу товаров для детей. Более двух десятков международных брендов заявили о планах по выходу на российский рынок и сейчас находятся в стадии переговоров, однако этот процесс может занять длительное время, так как есть определенные процедуры, связанные с организацией деятельности компаний в России, поэтому называть сроки открытия их первых магазинов пока преждевременно.

За последний год российские бренды претерпели качественные изменения, уже сейчас появились лидеры, которые активно участвуют в переформатировании отечественного рынка. Для них характерно наращивание присутствия бренда в торговых галереях Москвы и регионов и готовность предлагать новые решения в части развития концепции бренда и привлечения внимания потребителя. Увеличение формата и занятие помещений ушедших ритейлеров, расширение ассортимента и запуск новых линий, создание новых брендов, запуск собственных торговых марок – наиболее часто встречаемые решения.

Одной из основных тенденций уходящего года стало заполнение доступного предложения, образовавшегося ввиду ухода международных брендов. По состоянию на конец года, большинство помещений ушедших Zara, H&M и Uniqlo в ключевых торговых центрах Москвы заполнили российские ритейлеры. Большая часть площадей распределена между такими российскими игроками как бренды Melon Fashion Group, Lime, Stockmann, Снежная Королева и Gloria Jeans, площади Zara на более чем 90% заняты Maag (Daher Group).

Кроме того, было место ожиданиям от появления новых имен в сегменте товаров для дома и DIY, которые могли бы занять нишу ушедших IKEA, Zara Home и H&M Home. Среди иностранных брендов такую попытку предприняли белорусский Swed House и турецкие Madame Coco, Karaca Home и Kelebek. Российский ритейл отреагировал созданием новых брендов, некоторые успешные в fashion-сегменте компании зарегистрировали товарные знаки для выпуска линеек товаров для дома.

Несмотря на рост уровня свободных площадей, который фиксировался в начале года, активность локальных брендов и открытия магазинов новых иностранных ритейлеров оказывают влияние на объем доступных к аренде площадей. По предварительным данным, доля свободных площадей в ключевых ТЦ Москвы на конец года составит 9.7% (на 5.3 п.п. ниже, чем в I квартале). К настоящему времени большая часть помещений иностранных брендов уже перераспределена и дальнейшее изменение доступного предложения будет зависеть от того, будет ли соответствовать реальный товарооборот ожиданиям новых арендаторов. По прогнозам CORE.XP, темпы сокращения незаполненных площадей замедлятся, и их доля составит 9.2% от общего объема в 2024 года.

Эксперты CORE.XP ожидают, что прайм-ставки аренды* сохранятся на уровне 2022-2023 гг.: 180 000 руб./кв. м/год в топовых** ТЦ и 74 500 в ключевых*** ТЦ.

**С IV кв. 2017 года расчет ведется на основании ставок аренды для помещений 150 кв. м профиля одежда/обувь, расположенных на первом этаже.*

***Объекты с GLA более 30 тыс. кв. м, характеризующиеся ставками аренды более 100 тыс. руб. /кв. м/год и повышенным спросом со стороны международных ритейлеров.*

****Коммерчески успешные торговые центры, характеризующиеся GLA более 30 тыс. кв. м, высокими ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.*

Объем открытий торговых площадей в Москве стал минимальным за всю историю наблюдений: на начало декабря было открыто 37,6 тыс. кв. м из заявленных к открытию на начало года 277,3 тыс. кв. м. Это на 81,2% ниже среднего показателя за 5 лет. Еще 19,3 тыс. кв. м торговой недвижимости могут ввести до конца года.

Последние несколько лет новое строительство в Москве представлено ТЦ районного формата, возводимыми по программе реновации бывших советских кинотеатров от ADG Group, торговыми центрами в составе транспортно-пересадочных узлов, многие из которых сейчас находятся на стадии девелопмента и торговыми центрами в жилых кварталах, направленных на обеспечение потребностей населения ЖК. Преимущественно же девелоперы отдают предпочтения строительству многофункциональных объектов, в то время как классические отдельно стоящие торговые центры представляют собой единичные случаи.



В 2023 году объем нового предложения в Москве обеспечен торговым центром окружного формата в составе МФК «Митино Парк» (27 тыс. кв. м) и двумя торговыми центрами районного формата: «Кувшинка» в составе ТПУ Озерная (5,3 тыс. кв. м) и «Место встречи Звездный» (5,3 тыс. кв. м). Обеспеченность торговыми площадями на 1000 человек в Москве составила 412,7 кв. м. По прогнозу экспертов, объем нового строительства в Москве в 2024 году может вернуться к докризисным показателям и составить 234,7 тыс. кв. м.

Что касается регионального рынка, то по состоянию на начало декабря были открыты 160,3 тыс. кв. м торговых площадей, что также на 54,5% ниже среднего объема за 5 лет, но более, чем в 1,5 раза выше показателя за весь 2022 год. Еще 76 тыс. кв. м заявлено к открытию до конца года, однако часть этого объема может быть перенесена на первую половину 2024 года. Аналитики CORE.XP прогнозируют, что в 2024 г. объем нового предложения составит примерно 277,2 тыс. кв. м.

10.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке недвижимости с указанием интервала значений цен

Так как объект оценки находится в Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/а. Плосковская, п. Плоское, анализ проводился в данном и прилегающем районе.

При мониторинге рынка продажи земельного участка, были выявлены следующие предложения:

Таблица № 7

Местоположение объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник информации
Вологодская область, Старое (Старосельское сельское поселение) деревня	490 000	2 300	213	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/283487102/
Вологодская область, Великоустюгский муниципальный округ, Аксеново деревня	1 340 000	5940	226	https://www.avito.ru/fedotov_o/zemelnye_uchastki/uchastok_594_sot_promnaznacheniya_3505188849
Вологодская область, Кириллов, Белозерская ул.	600 030	1 250	480	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/271871760/

Вывод: Оценщиком были найдены предложения к продаже земельных участков. Разница в стоимостях связана с различным местоположением участков, разной площадью, наличием коммуникаций и т.п. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м площади:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м

Стоимость за 1 кв. м, руб.		
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
213	480	306



11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта. Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Заключение по анализу НЭИ. Исходя из зоны расположения объекта и текущего использования, оценщик сделал вывод, что наиболее эффективное использование объекта оценки:

- **магазин - пекарня**, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилдовское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37 – анализ НЭИ не производился, так как здание находится в разрушенном состоянии, дальнейшее использование в текущем состоянии невозможно.

- **Земельный участок**, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37

– в качестве земельного участка для эксплуатации нежилого здания.



12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

12.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую



ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта 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.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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



д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ.

Исполнитель при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Обоснование применения сравнительного подхода.

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для объекта оценки – земельный участок.

В данной работе для объекта оценки (земельный участок) используется сравнительный подход.

Обоснование применения затратного подхода.

В отношении недвижимого имущества (гараж), вторичный рынок для которого не развит, используется затратный подход. Представленная информация позволяет рассчитать рыночную стоимость затратным подходом.

Обоснование применения доходного подхода

Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся *типичными доходоприносящими объектами*.

Заказчиком не предоставлены сведения о недозагрузке, операционных расходов. Использование среднестатистических данных может привести к погрешности при проведении расчетов.

Таким образом, доходный подход не применяется.

Таким образом, в данном отчете для расчета рыночной стоимости объектов оценки используется затратный подход и сравнительный подход.



13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка и недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2й этап. Собирается и проверяется информация по объектам аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов сравнительным подходом.

Объект оценки:

- **Земельный участок**, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки, аналогичные оцениваемому Объекту, расположенные в Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/а. Плосковская, п. Плоское. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на торг. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2022 г.

Корректировка на торг составляет -19,3%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Корректировка на дату предложения. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. Предложения по объектам-аналогам максимально приближены к дате оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2022 г.

Корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи (предложения). Условия продажи у объектов оценки схоже с условиями продаж объектов – аналогов, а именно рыночные. В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на разрешенное использование. По данным анализа рынка стоимость земельных участков различается в зависимости от его разрешенного использования. Наиболее «дешевы» цены предложений по земельным участкам производственного назначения и относительно большой площади, стоимость земель под строительство офисно - торговых объектов максимальна.

В связи со схожестью сравниваемых условий, корректировка не требуется.

Корректировка на конфигурацию и рельеф. Большое значение при определении стоимости земельного участка имеет конфигурация земельного участка. Чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам имеются ограничения как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Огромное значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Оцениваемый объект и все объекты аналоги имеют прямоугольную, многоугольную форму и ровный рельеф. Корректировку не применяем в связи со схожестью сравниваемых условий.



Корректировка на местоположение. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2022 г.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Корректировка применяется к аналогу № 3 и составляет 0,69

Корректировка на площадь. Корректировка определялась по «Справочнику оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки – Нижний Новгород. 2022 г.

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98	
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14	
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74	
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49	
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35	
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Корректировка не применяется

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже в Таблице

Расчет рыночной стоимости

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/283487102/	https://www.avito.ru/fedotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_594_s_ot_promnaznacheniya_3505188849	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/271871760/
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Адрес	Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/а. Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д.37	Вологодская область, Старое (Старосельское сельское поселение) деревня	Вологодская область, Великоустюгский муниципальный округ, Аксеново деревня	Вологодская область, Кириллов, Белозерская ул.
Площадь участка, кв.м.	1 200	2 300	5 940	1 250
Цена продажи всего участка, руб.		490 000	1 340 000	600 030
Цена продажи единицы площади участка, руб./кв.м.		213	226	480
Разрешенное использование	производственные цели магазин	Для производственных нужд	Для производственных нужд	Для производственных нужд
Корректировка, %		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		213	226	480
Условия рынка (время продажи/предложения)	Дата оценки: апрель 2024 года	апрель 2024 года	апрель 2024 года	апрель 2024 года
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		213	226	480
Передаваемые имущественные права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		213	226	480
Условия продажи/предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на торг, %		-19.3	-19.3	-19.3
Величина корректировки, руб.		-41	-44	-93
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		172	182	387



Конфигурация земельного участка	прямоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный	многоугольный, ровный
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб		0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		172	182	387
Наличие построек/ветких зданий на участке	Объект оценки оценивается как условно свободный от построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка		1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		172	182	387
Коммуникации	условно свободный от коммуникаций	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка, %		1	1	1
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		172	182	387
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	город районного назначения
Корректировка, %		1	1	0.69
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		172	182	267
Площадь участка, кв.м.	1 200	2 300	5 940	1 250
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м.		172	182	267

Скорректированные цены аналогов колеблются от 172 до 267 руб. за 1 кв.м. Для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов была проведена статистическая обработка путем расчета среднеквадратичного отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений скорректированных цен аналогов. В соответствии с законом нормального распределения доверительный интервал значений ряда чисел описывается формулой $C \pm 1,94\sigma$. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных.

Формула для расчета среднеквадратичного отклонения имеет следующий вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (C - C_i)^2}{N}},$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение;

C - среднеарифметическое значение ряда;

C_i - i -ое значение ряда;

N - количество членов рядов.

Среднеарифметическое значение стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов равно:

$$C = 207$$

$$\sigma = 43$$

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда составляет $C \pm 1,94 \cdot \sigma$ и соответствует интервалу от 124-290 руб./кв.м. Значения скорректированных цен 1 кв.м. аналогов используются в дальнейших расчетах как отражающие сложившийся на момент оценки типичный уровень стоимости 1 кв.м. аналогичных объектов.

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога; n – количество аналогов;

Умножив скорректированную стоимость 1 кв.м. аналога на его вес и сложив полученные результаты, получаем скорректированную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица №11

Согласование результатов полученных методом сравнения			
Характеристика сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	172	182	267
Вес аналога	0.400	0.400	0.200
Скорректированная цена, руб./кв.м.	195		
Стоимость объекта оценки, руб.	234 000		

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет округленно:

234 000 (двести тридцать четыре тысячи) рублей.



13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

«Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта 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».

Для определения стоимости замещения Оценщики использовали метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительства объекта оценки путем определения полной стоимости 1 кв. м/1 куб. м/1 пог. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом⁶.

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = \text{Сср.ед.} \times V,$$

где

- ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;
- Сср.ед. – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед. ;
- V – количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных о технических параметрах оцениваемой недвижимости, предоставленных Заказчиком.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель стоимости сравнительной единицы объекта оценки определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

Справочник «Общественные здания», Укрупненные показатели стоимости строительства, Справочник оценщика, Ко-Инвест, 2020 г. (в ценах на 01.01.2020 г.)

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ определяются затраты на замещение.

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого здания Оценщик использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания (строения);
- площадь/объем объекта;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ следующим образом:

проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость⁷ 1 ед. измерения объекта на дату составления сборника для Московской области, руб.».

⁶Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>
⁷Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ.



В расчетной таблице в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, или строению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания или строения.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъекта Российской Федерации.(КС-1)

Справочники составлены для базового района – Московской области, объект оценки расположен в Вологодской области. Согласно Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве».-М.: КО-ИНВЕСТ, январь 2020, коэффициент для класса конструктивной системы КС-1 составляет 0,896.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
в бескаркасных системах				в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,699	0,735	0,722	0,752	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,867	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,870	0,768	0,767	0,755	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836

Коэффициент перехода стоимости

Корректирующий коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве на дату оценки и на дату выпуска справочника ($K_{сmp}$) с 01.01.2020 г. по 27.04.2024 г. (дата оценки) был определен с помощью

экстраполяции тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2022 – 2025 гг. (с учетом НДС), КО-ИНВЕСТ, «Индексы цен в строительстве», январь 2020 год. Индекс равен: $165.819/125.33 = 1,323$.



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,965	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	68,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	126,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,853
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,578	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2
Строит
монта
работы

Определение прибыли предпринимателя.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. – 2020 год.

Таблица 17

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	15,4%	14,1%	16,7%
2. Торговые объекты	18,0%	16,6%	19,4%
3. Объекты свободного назначения	16,0%	14,8%	17,3%

Прибыль предпринимателя составляет 18%

Определение совокупного износа оцениваемого объекта недвижимости

На дату оценки сумма затрат на замещение зданий будет отличаться от их рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина — потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение объекта недвижимости. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Оценочный износ отражает реакцию рынка на те или иные характеристики оцениваемого объекта, отличающие его от аналогичного гипотетически вновь построенного объекта на дату оценки. Износ строений возникает под воздействием трех основных причин, которые могут проявляться как комплексно, так и изолированно. В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- физический износ,



- функциональное устаревание,
- внешнее (экономическое) устаревание.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - I_{\text{экон.устар.}}),$$

где

- $I_{\text{физ.}}$ – физический износ, % ;
- $I_{\text{функ.устар.}}$ – функциональное устаревание, %;
- $I_{\text{экон.устар.}}$ – экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ рассчитывался методом срока жизни с учетом фактического срока эксплуатации построек и нормативного срока эксплуатации здания. Формула выглядит следующим образом:

$$И = (ХВ/ФЖ) * 100\%;$$

Где И – физический износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ХВ – хронологический возраст здания.

На основании фотоматериалов установлено, что здание находится в разрушенном состоянии, требующем капитального ремонта. Таким образом, физический износ определялся экспертным методом, и составляет 98%

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Степень физического износа, %
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Определение функционального устаревания оцениваемого объекта

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание так же называется техническим устареванием. ⁸

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал наличие функционального износа у недвижимого имущества.

Все рассматриваемые объекты соответствуют требованиям рынка для соответствующего им типа недвижимости. Величина функционального износа по всем зданиям составит 0%. Полученное значение функционального износа будет учтено в расчете совокупного износа.

Данные по объекту-аналогу из Справочника КО-ИНВЕСТ:

⁸Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2007 г. (стр. 392).



МАГАЗИНЫ											Этажность: 1 / 2, Высота, м: до 3,5		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ru03.08.000.0013											от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Premium	РУБ. на 1 м3	14 942		
ru03.08.000.0014											от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Standard	РУБ. на 1 м3	11 005		
ru03.08.000.0015											от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Economy	РУБ. на 1 м3	8 479		
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КРЫШИ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО СОСТАВ ЧАСТИ	СТЕНЫ ВНУТРЕН НИЕ, ПЕРЕ ГОРБЫ, САЙДЫН ГИБЫ	ПЕРЕ КРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ ТРЕННИЙ ОТДЕЛ	ПРОЧЕ Е КОНСТР УКЦИИ	ОСО БОЕ ОТДЕЛ ТЕЛЬНЫЕ РАСПЯТ ЫВАНИЯ	ОТДЕЛЕНИЕ ВЕНТИ ЛЯЦИИ И ОКОННО ПРОФИЛИ РОВАНИЕ	МОДЕРНИ ЗАЦИЯ И КАПИТАЛ ИЗМЕНЕ НИЕ	ЗВЕЗДО ОБРАЗНО Е И ОБЪЕДИ НЕНИЕ	СВЯЗО ТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ Е СИСТЕМЫ И СПЕЦИ АЛЬНЫЕ ВАРИАНТЫ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1605,6 10,75%		812,1 5,44%	387,1 2,46%	956,3 6,40%	1164,3 7,79%		758,8 5,08%	674,0 4,51%	883,1 5,91%	704,6 4,72%	843,6 5,65%	1715,1 11,48%	642,1 4,30%	2359,5 15,79%	899,1 6,02%	556,8 3,73%	14942,0 100,00%
1605,6 14,59%		812,1 7,38%	305,9 2,78%	956,3 8,69%	582,1 5,29%		379,4 3,45%	539,2 4,90%	588,7 5,35%	704,6 6,40%		1143,4 10,39%	428,1 3,89%	1887,8 17,15%	587,7 5,34%	484,2 4,40%	11005,0 100,00%
1433,55 16,91%		541,41 6,39%	244,75 2,89%	796,92 9,40%	465,70 5,49%		189,68 2,24%	359,47 4,24%	392,49 4,63%	704,56 8,31%		762,25 8,99%	285,38 3,37%	1509,92 17,81%	470,12 5,54%	322,80 3,81%	8479,00 100,00%

506

Таблица № 12

Показатель	Значение
Полное наименование	магазин
Техническая характеристика, куб.м.	646,50
Класс конструктивной системы	КС-1
Справочная стоимость строительства объекта за кв.м./руб.	8479
Поправка на различие в конструктивных элементах, руб./ед.изм.	0,871
Поправка на различие в коммуникациях, руб./ед.изм.	0,6048
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,0
Территориальный коэффициент	0,896
Коэффициент перехода из уровня цен сборника Ко-Инвест к ценам на дату оценки. КО-ИНВЕСТ, «Индексы цен в строительстве», январь 2020 год	1,323
Прибыль предпринимателя	1,18
Сумма затрат на замещение без учета износа и устаревания, руб. с НДС	4 039 178
Физический износ, %	98%
Функциональное устаревание, %	0
Внешнее (экономическое) устаревание, %	0
Совокупный износ и устаревание, %	98%
Стоимость объекта с учетом НДС, руб.	81 000
Стоимость объекта без НДС, руб.	67 500

**14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Для определения рыночной стоимости земельного участка оценщик использовал сравнительный, а именно, метод сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости нежилого здания использовался затратный подход, а именно, метод замещения.

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка аналогичной недвижимости, а также особые требования, определяемые целью настоящей оценки.

Так как в данном случае использовался в отношении нежилого здания использовался затратный подход, ему присваивается вес в размере 100%.

Наименование оцениваемого объекта	Величина рыночной стоимости, рассчитанная с применением:			Итоговая величина рыночной стоимости, рассчитанная путем согласования результатов без учета НДС, руб.
	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	
1 магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей- 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростиловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37	Не применялся	Не применялся	67 500	67 500
2 Земельный участок, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37	234 000	Не применялся	Не применялся	234 000



Итоговая величина стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
магазин - пекарня, назначение - нежилое, 1-этажное (подземных этажей - 0), общая площадь 258,6 кв.м, кадастровый номер 35:28:0104043:1107, адрес: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростилдовское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37	67 500	81 000
Земельный участок, кадастровый номером 35:28:0104043:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные цели магазин, общей площадью 1200 кв.м, место нахождения: Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37	234 000 ⁹	
Итого	301 500	315 000

С уважением,

Оценщик

И.С. Бабулевич

Генеральный директор ООО "КОМПАНИЯ
СТАНДАРТ ОЦЕНКА"

А.В. Бабулевич

⁹ НДС не облагается в соответствии с НК РФ.



15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ ОЦЕНЩИКА

Удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined 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 минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «Экспертный совет»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки



16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (действующая редакция)
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 327
9. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611 от 25.09.2014г.).
10. «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» - Утверждены Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г, Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
12. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
13. Гражданский кодекс Российской Федерации;
14. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
15. Еженедельный журнал «Недвижимость и цены»
16. Данные глобальной информационной сети Интернет;
17. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости



ПРИЛОЖЕНИЯ



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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 06.05.2024, поступившего на рассмотрение 06.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124316352			
Кадастровый номер:	35:28:0104043:1107		
Номер кадастрового квартала:	35:28:0104043		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный район Грязовецкий, сельское поселение Ростиловское, поселок Плоское, улица Центральная, дом № 37		
Площадь:	258,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	магазин-пекарня		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1969		
Кадастровая стоимость, руб.:	1613689,79		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	35:28:0104043:358		
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		

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



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124316352			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:1107	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Опарина Анна Александровна, СНИЛС 07479735218, договор на выполнение кадастровых работ от 09.03.2021 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 09.04.2021	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Управление имущественных и земельных отношений администрации Грязовецкого муниципального округа	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 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: 4	Всего листов выписки: 6
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124316352			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:1107	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грязовецкий 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 35:28:0104043:1107-35/265/2023-2 14.03.2023 08:27:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124316352			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:1107	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	<small>Сертификат: 00B9056B7401CB8D2B3576ACD8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6			
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124316352						
Кадастровый номер:		35:28:0104043:1107				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-35 3 зона						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	288379.36	3176305.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	288362.24	3176322.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	288353.58	3176313.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	288370.7	3176296.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	288379.36	3176305.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	<small>Сертификат: 00B9056B7401CB8D2B3576ACD8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124316352						
Кадастровый номер:				35:28:0104043:1107		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 35.3						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

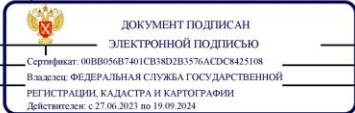
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.05.2024, поступившего на рассмотрение 06.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 5	
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124321504			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:358	
Номер кадастрового квартала:		35:28:0104043	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.06.1999	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		35:28:129:13:01:	
Местоположение:		Вологодская область, р-н. Грязовецкий, с/а. Плосковская, п. Плоское, ул. Центральная, д. 37	
Площадь:		1200	
Кадастровая стоимость, руб.:		267802.13	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		35:28:0104043:1107	
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:		Производственные цели магазин	
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124321504			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:358	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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, необходимые для заполнения разделов: 3 - Описание местоположения		
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124321504			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:358	
		земельного участка; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Управление имущественных и земельных отношений администрации Грязовецкого муниципального округа	

полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		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
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124321504			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:358	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грязовецкий 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 35:28:0104043:358-35/264/2023-1 24.07.2023 11:22:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
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
06.05.2024г. № КУВИ-001/2024-124321504			
Кадастровый номер:		35:28:0104043:358	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401C8B8D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Недвижимость в Вологде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Вологодской области > Кирилловский район > Кириллов

Продается Коммерческая земля, 12,5 сот.

Вологодская область, Кириллов, Белозерская ул. На карте

🔊 📄 📷 📍 📄 📄 Показывать



Площадь участка 12,5 сот.

Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Торга! Продан участок пром. назначения под любой бизнес: бытовое обслуживание, автосервис, автомойка, магазин, торговая площадь, склад, гараж и т. д. Торга нет. Возможен перевод в ИЖС.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону



Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

600 030 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 582 000

Цена за сотку 48 000 Р

Налог УСН

+7 911 045-49-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 12954568



BMW X4 2020. 4 067 000 Р



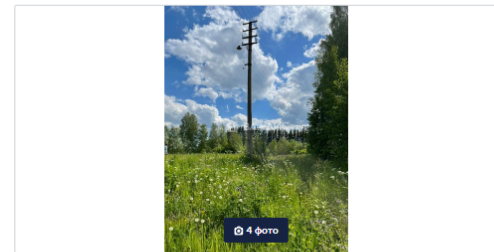
Недвижимость в Вологде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Вологодской области

Обновлено: 24 апр, 17:48 42 просмотра, 0 за сегодня

Продается Коммерческая земля, 23 сот.

Вологодская область, Старое (Старосельское сельское поселение) деревня На карте

🔊 📄 📷 📍 📄 📄 Показывать



Площадь участка 23 сот.

Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Код объекта: 623409.

В продаже земельный участок площадью 23 сотки. Участок расположен в д.Старое Старосельского поселения Вологодского района, расстояние от г. Вологды 44 км., от д. Стризнево - 3 км. Деревня жилая, круглогодичный проезд. Электричество и Газ недалеко от участка. Категория земель: земли населенных пунктов.

490 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 475 300

Цена за сотку 21 305 Р

Налог УСН

+7 911 046-06-92

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ВЛАДИС Владис Суперэгент



Toyota bZ4X 2022. 3 621 000 Р



https://vologda.cian.ru/sale/commercial/283487102/



Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 59,4 сот. (промназначения)

1 340 000 Р

22 559 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 906 294-86-34

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Роман 5.0 4 отзыва Агентство На Авито с февраля 2012 Реквизиты проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 59,4 сот.

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Вологодская обл., Вологодский муниципальный округ, д. Аксёново

Скрыть карту



Подписаться на продавца

Описание

Продаю участок, в собственности, промназначения, кад. ном. 35:25:0404069:813, вблизи трассы у д. Аксеново и АЗС Лукой, асфальтовая дорога до самого участка. Продаю в связи с переездом в другой город.

№ 3505188849 - вчера в 21:25 - 601 просмотр (+5 сегодня)

Пожаловаться



https://www.avito.ru/fedotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_594_sot._promnaznacheniya_3505188849



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2020 г.

№ 1974

**Бабулевич (Чечулина)
Инна Сергеевна**

Включен(а) в реестр членов от 21.03.2016 г.
Реестровый номер 1974

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.03.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000808

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехобвительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.standart.ru, mail@ststandart.ru

**Выписка № 9999
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Чечулина Инна Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 21.03.2016 года за регистрационным номером № 1974

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

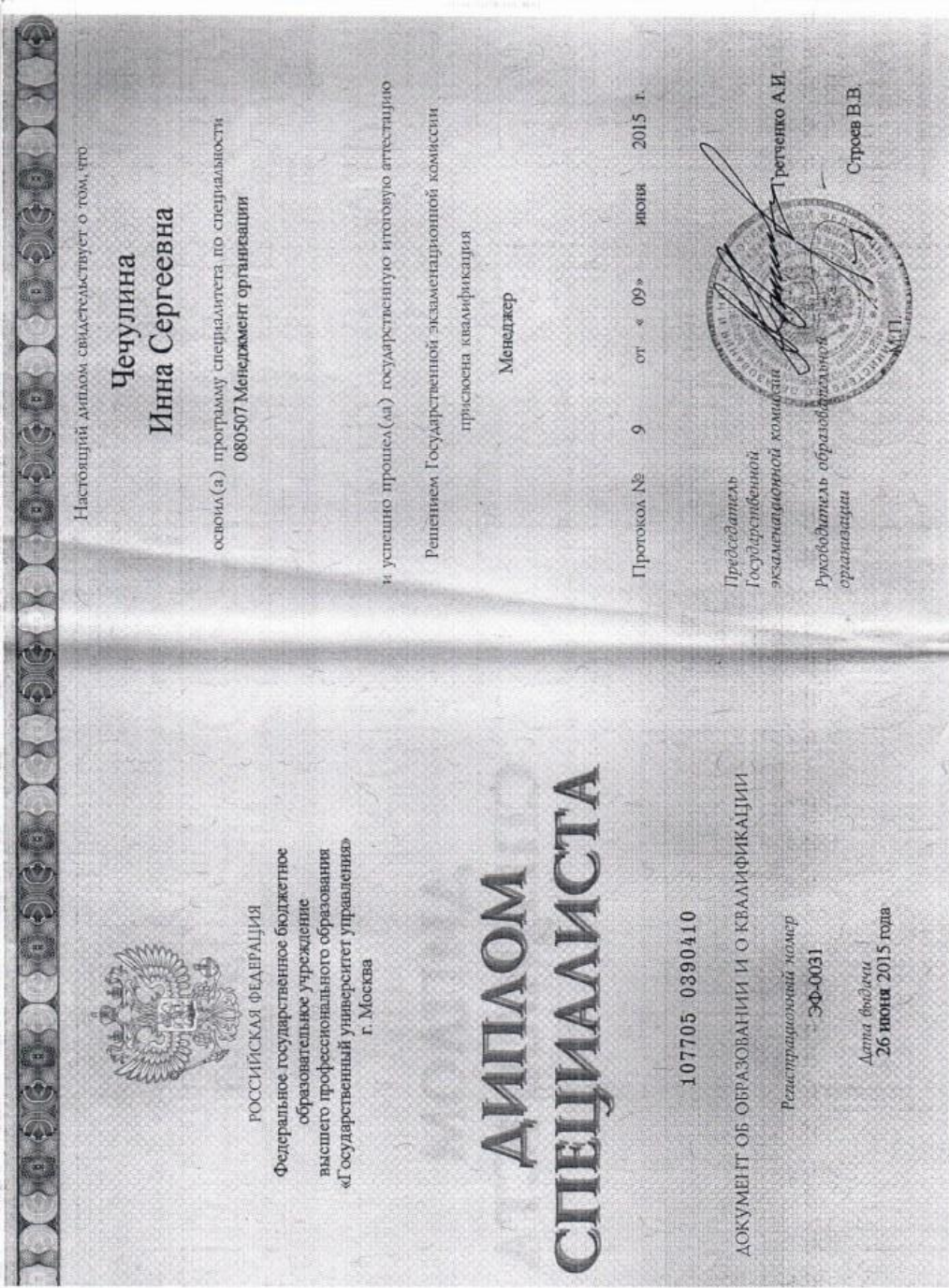
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.03.2016г.

Дата составления выписки 21.03.2016г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский





4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Прикладная математика	отлично
Основы менеджмента	отлично
Управленческие решения	отлично
Информационные технологии управления	отлично
Инновационный менеджмент	отлично
Компьютерная подготовка	отлично
Финансовый анализ в оценке	хорошо
Оценка предприятий бизнеса	отлично
Землеустройство и управление землепользованием	отлично
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью	отлично
Оценка и управление корпоративной собственностью	отлично
Оценка и управление недвижимостью	отлично
Внешние связи организации	отлично
Государственное и муниципальное управление собственностью	отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная.

Специализация: Оценка и управление собственностью.

Образовательная организация переименована в 2011 году.

Старое полное официальное наименование образовательной организации – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления».

Руководитель образовательной организации



Строев В.В.

МА НЕДЕЙКОВИЧЕВ

Настоящее приложение содержит 4 страниц







ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2463330850

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 04.10.2023

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации /ООО «Компания Стандарт Оценка» Юридический адрес: 600017, г. Владимир, ул. Зеленая, д. 1А, оф. 2.04 ОГРН 1193328010083 ИНН 3329096887 E – mail info@st-ocenka.ru тел. 8-960-736-85-85 р/с 40702810902000080710 банк Ярославский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.10.2023 г. по 24 часа 00 минут 14.10.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 9 октября 2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500.000.000 (Пятьсот миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66.500 (Шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2463330850 от 04.10.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Катерженко Юлия Викторовна	Код 3164260

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

/Бабулевич А.В./

Генеральный директор



Страховщик

/Гречин В. И./

Директор филиала САО «РЕСО-Гарантия» г. Владимир
№ Доверенности № Р/13049/23 от 04.10.2023 г.



ПОЛИС № 922/ 2479590935
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Владимир

Дата выдачи полиса «30» октября 2023 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Бабулевич Инна Сергеевна, Дата рождения: 03.11.1992 г. Адрес по месту регистрации: г. Владимир, пр-зд Сушевский, д. 1, кв. 42 Паспорт: №1720 756288, выдан: УМВД России по Владимирской области, 01.09.2020 Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая Организация оценщиков «Экспертный совет» E-mail: chechulina/inn@yandex.ru тел. 8(960)7190802
Представитель страховщика:	Катерженко Юлия Викторовна Код 3164260

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 18.11.2023 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 17.11.2024 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Деятельность настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 18.11.2023 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.800 (Три тысячи восемьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 18.11.2023 г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись)

/Бабулевич И.С./

Страховщик

Директор Филиала САО «РЕСО-Гарантия» г. Владимир
По Договорности РГ-Д-1304023 от 04.10.2023 года

