

**Частнопрактикующий оценщик  
Силинская Надежда Вячеславовна**

**162612, Вологодская область, г. Череповец, ул. Гоголя, 19-89;  
ИНН 351826483385; RNV-35@yandex.ru; 8-900-557-20-45**

# **ОТЧЕТ № 235**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ  
ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ (ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) В ТЕЧЕНИЕ ОДНОГО ПЛАТЕЖНОГО  
ПЕРИОДА (ГОД)**

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТРОВЫЙ №35:28:0504001:1128  
ПЛОЩАДЬЮ 30 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛ.,  
ГРЯЗОВЕЦКИЙ М.Р-Н, Г.П. МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ВОХТОЖСКОЕ, П. ВОХТОГА, УЛ. ЮБИЛЕЙНАЯ, З/У № 1Г

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 18.12.2024 г.

**ЗАКАЗЧИК:** УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГРЯЗОВЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ,  
ИНН 3509013054, КПП 350901001, ОГРН 1223500012669

**АДРЕС ЗАКАЗЧИКА:** 162000, ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ГРЯЗОВЕЦ,  
УЛ. КАРЛА МАРКСА, Д. 58

**Г. ЧЕРЕПОВЕЦ  
2024 ГОД**

**Оглавление**

Сопроводительное письмо	3
1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4
3. Сведения о Заказчике оценки	5
4. Сведения об Оценщике	5
5. Допущения и ограничительные условия	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
7. Определение вида оцениваемой собственности	8
8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	9
9. Термины и определения	9
10. Описание объекта оценки	10
11. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования	11
12. Анализ рынка объекта оценки	12
12.1 Обзор социально-экономического положения Вологодской области	12
12.2 Анализ рынка земель по Вологодской области и обоснование значений ценообразующих факторов	16
12.3 Анализ достаточности и достоверности информации	19
13. Обзор общепринятых подходов к оценке и обоснование отказа от использования двух подходов	19
14. Определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год)	19
14.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки	21
14.1.1 Затратный подход	21
14.1.2 Доходный подход	22
14.1.3 Сравнительный подход	22
14.1.4 Согласование результатов оценки	26
14.2. Определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год)	27
15. Согласование результатов оценки и итоговое заключение	27
16. Перечень использованных при проведении оценки данных	28
Заявление о соответствии	29
Приложения	30

Начальнику Управления имущественных и земельных отношений  
Администрации Грязовецкого муниципального округа  
Вологодской области  
Козыревой К.В.

**Уважаемая Капитолина Васильевна!**

В соответствии с Договором возмездного оказания оценочных услуг от 18.12.2024 года Частнопрактикующий оценщик Силинская Н.В. произвел оценку рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды (земельным участком согласно таблице) в течение одного платежного периода (год).

Оценка проведена по состоянию на 18.12.2024 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод:

Наименование	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год), руб. (без НДС)
Земельный участок кадастровый №35:28:0504001:1128 площадью 30 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта-2.7.1, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская обл., Грязовецкий м.р-н, г.п. муниципальное образование Вохтожское, п. Вохтога, ул. Юбилейная, з/у № 1г	<b>600</b> <b>(Шестьсот) рублей</b>

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-6), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.: 8-900-557-20-45.

С уважением,  
Оценщик



Н.В. Силинская

## 1. Основные факты и выводы.

1.1. Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет №235 от 18.12.2024г.		
1.2. Основание для проведения оценки:	Договор возмездного оказания оценочных услуг от 18.12.2024г. между Заказчиком и Оценщиком		
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок кадастровый №35:28:0504001:1128 площадью 30 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта-2.7.1, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская обл., Грязовецкий м.р-н, г.п. муниципальное образование Вохтожское, п. Вохтога, ул. Юбилейная, з/у № 1г		
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Затратный	577,90	Вес 1,0
	Сравнительный	---	---
	Доходный	---	---
1.5. Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год), руб. (без НДС) с учетом округления	<p style="text-align: center;"><b>600</b> <b>(Шестьсот) рублей</b></p>		
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.		

## 2. Задание на оценку.

2.1. Объект оценки	Земельный участок кадастровый №35:28:0504001:1128 площадью 30 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта-2.7.1, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская обл., Грязовецкий м.р-н, г.п. муниципальное образование Вохтожское, п. Вохтога, ул. Юбилейная, з/у № 1г
2.2. Имущественные права на объекты оценки	Государственная собственность до разграничения
2.3. Зарегистрированные ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
2.4. Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год)
2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для совершения сделки аренды на торгах. Ограничения не установлены.
2.6. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Помимо заказчика оценки иных пользователей не предполагается
2.7. Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2.8. Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) дата оценки: на дату составления отчета об оценке;</li> <li>4) предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);</li> <li>5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).</li> </ol>



**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА**

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» регистрационный № 007016 от 19.11.2010г

2.9. Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости рыночная подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей установления цены при заключении договора в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").
2.10. Дата оценки	18.12.2024г.
2.11. Срок проведения оценки	18.12.2024г.
2.12. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-282466638 от 20.11.2024г.
2.13. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются Заказчиком при заключении договора на оказание услуг по оценке.
2.14. Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 5.
2.15. Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует (не выявлена).
2.16. Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме бумажного документа
2.17. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
2.18. Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
2.19. Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
2.20. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

**3. Сведения о Заказчике оценки.**

Полное наименование:	Управление имущественных и земельных отношений администрации Грязовецкого муниципального округа Вологодской области
Реквизиты:	ИНН 3509013054, КПП 350901001, ОГРН 1223500012669
Адрес:	162000, Вологодская область, г. Грязовец, ул. К. Маркса, 58, т.: (81755) 2-16-40, 2-14-32

**4. Сведения об Оценщике.**

ФИО:	Силинская Надежда Вячеславовна
Юридический статус, местонахождение оценщика:	Частнопрактикующий оценщик, ИНН 351826483385, 162612, Вологодская область, г. Череповец, ул. Гоголя, 19-89
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан:	Паспорт: 19 20 №298019 выдан 26.08.2020 г. УМВД России по Вологодской области, к.п. 350-003
Контактная информация:	Контактный телефон: 8-900-557-20-45 E-mail: <a href="mailto:RNV-35@yandex.ru">RNV-35@yandex.ru</a> Почтовый адрес: 162612, Вологодская область, г. Череповец, ул. Гоголя, 19-89
Основание для осуществления оценочной деятельности:	Членство в Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 19.11.2010г. регистрационный № 007016 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0001965)

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА**

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» регистрационный № 007016 от 19.11.2010г

Образовательный уровень:	<p>*Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», экономист по специальности «Финансы и кредит», ВСА 1082557, регистрационный номер Во 0641 от 01 июля 2010г.;</p> <p>*Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Экономика и управление на предприятии (по отраслям). Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-I №572857, регистрационный номер Во 0003;</p> <p>*Негосударственное частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт переподготовки и повышения квалификации» Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 438 от 30.05.13г.;</p> <p>* Негосударственное частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт переподготовки и повышения квалификации» Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 2740 от 18.03.16г.</p>
Работы (услуги) в области оценочной деятельности:	<p>*Оценка стоимости недвижимого имущества,</p> <p>*Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств,</p> <p>*Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности,</p> <p>*Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности:	<p>Договор (полис) №0991R/776/50921/24 обязательного страхования ответственности оценщика в АО «Альфа Страхование» от 10.10.2024г., срок действия полиса с 20.10.2024 г. по 19.10.2025г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
Практический опыт работы:	с 2010 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

## **5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

## **6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и

оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

## **7. Определение вида оцениваемой стоимости**

Целью оценки является определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год).

**Рыночная стоимость аренды (арендная стоимость)** – величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект оценки на дату оценки при типичных рыночных условиях, т.е. если:

- на дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;

- период экспозиции объекта оценки достаточен для того, чтобы банк был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования величины арендной платы, заключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду;

- состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки, т.е. не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости;

- при оценке аренды не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а так же находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем.

**Право аренды** - есть срочное, возмездное право владения и пользования объектом в соответствии с договором аренды.

## **8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Последовательность определения стоимости Объекта оценки заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки:

- Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке;
- Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки;
- Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки;
- Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются;
- Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки;
- Осуществление расчетов;
- Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

## **9. Термины и определения**

**Цель оценки** - это формулировка основной задачи, которая должна быть решена в результате оценки. Она включает: вид оцениваемой стоимости, пакет оцениваемых прав, полное наименование объекта оценки, дату оценки.

**Назначение оценки** - это сфера использования результатов оценки. Назначение оценки указывает также на предположительного пользователя результатов оценки. Если сформулированное в отчете назначение оценки не совпадает с задачами пользователя оценки, то данные результаты оценки нельзя использовать для принятия управленческих решений.

**Описание прав собственности** на объекты имущества включает:

**Юридическое описание имущества** - включает наименование права на оцениваемое имущество, основания приобретения имущества, сведения о государственной регистрации права на имущество и другие сведения из правоустанавливающих документов.

**Общее описание имущества** - это изложение местоположения имущества и описание его инфраструктуры.

**Физическое описание имущества** включает фактическую или потенциально возможную характеристику оцениваемого имущества.

**Подходы к оценке:**

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

- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

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

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

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

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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



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

**Износ** - потеря стоимости объекта оценки, вызванная физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью на дату оценки.

**Арендная плата** - это вознаграждение, взимаемое арендодателем за сданное во временное пользование имущество, помещение или землю.

**Право аренды земельного участка** - есть срочное, возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

## 10. Описание объекта оценки.

### Земельный участок кадастровый № 35:28:0504001:1128

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская обл., Грязовецкий м.р-н, г.п. муниципальное образование Вохтожское, п. Вохтога, ул. Юбилейная, з/у № 1г	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-282466638 от 20.11.2024г
Наименование участка	Землепользование	
Форма участка	Земельный участок прямоугольной формы	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-282466638 от 20.11.2024г
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта-2.7.1	
Кадастровый номер	№35:28:0504001:1128	
Предыдущие номера	-	
Площадь участка, кв.м.	30	
Кадастровая стоимость, руб.	2168,63	
Тип и плотность окружающей застройки	Участок расположен в п. Вохтога Грязовецкого района. Плотность окружающей застройки нормальная	Данные визуального осмотра
Рельеф местности	Спокойный	
Экологическое (локальное) состояние	Благоприятное	
Социальная инфраструктура	Развитая	
Транспортная доступность	Не затруднена	
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружены	
Благоустройство территории	Есть	
Ограничения в использовании	Нет	
Обременения правами других лиц		
Коммуникации	Газ – есть возможность подключения	
Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу	
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	

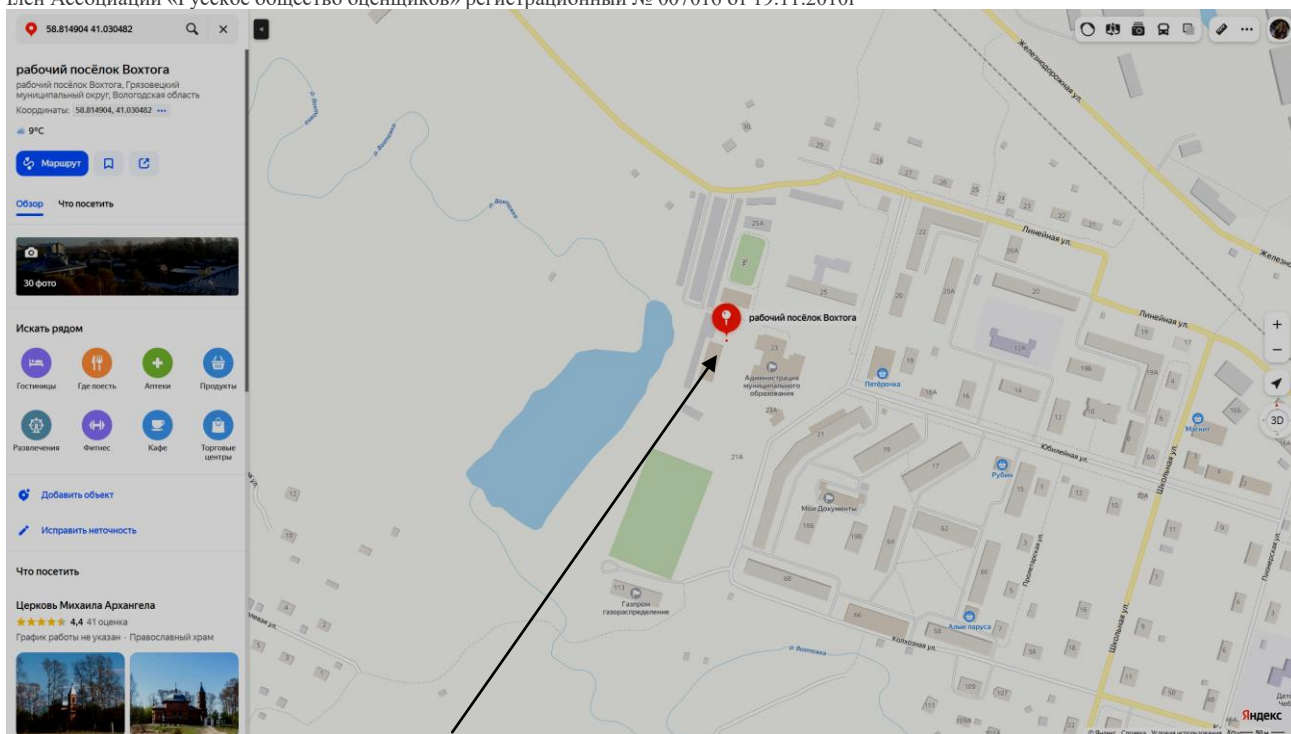


Рис.1. Месторасположение объекта оценки

## **11. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования.**

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

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

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

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

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

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

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

В практике оценки недвижимости принято рассматривать варианты наилучшего использования с двух точек зрения: наилучшее использование земельного участка как свободного (незастроенного) и наилучшее использование земельного участка с имеющимися улучшениями.

## 12. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

### 12.1 Обзор социально-экономического положения Вологодской области

Основные экономические и социальные показатели Вологодской области в январе-апреле 2024г.

	2022г.	В % к 2021г.	Справочно 2021г. в % к 2020г.
Валовой региональный продукт, млн рублей	1024197,0 <sup>1)</sup>	95,2	102,9
1) Первая оценка.			

	Март 2024г. в % к марту 2023г.	I квартал 2024г. в % к I кварталу 2023г.	Справочно I квартал 2023г. в % к I кварталу 2022г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	105,4	106,7	97,3

	I квартал 2024г.	I квартал 2024г. в % к I кварталу 2023г.	Справочно I квартал 2023г. в % к I кварталу 2022г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	31871,6	103,5	78,8

	Апрель 2024г.	В % к		Январь- апрель 2024г. в % к январю- апрелю 2023г.	Справочно		
		апрелю 2023г.	марту 2024г.		апрель 2023г. в % к		январь- апрель 2023г. в % к январю- апрелю 2022г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	97,8	92,2	104,6	104,6	101,2	98,3
Продукция сельского хозяйства <sup>2)</sup> , млн рублей	3364,1	101,5	98,8	98,8	105,3	94,0	105,5
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3)</sup> , тыс. т-км	63540,5	63,0	89,8	74,9	126,1	110,8	105,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	23940,6	101,7	98,3	105,6	107,7	102,6	92,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	7966,0	99,1	97,1	100,6	100,6	97,3	100,4
Индекс потребительских цен	x	107,8	100,7	107,9	102,9	100,8	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	x	111,6	100,4	117,3	83,4	105,8	80,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>4)</sup> , тыс. человек	3,7	75,8	95,2	x	87,6	95,8	x

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".

3) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

4) По данным Департамента труда и занятости населения Вологодской области.

	Март 2024г.	В % к		I квартал 2024г.	В % к I кварталу 2023г.	Справочно		
		марту 2023г.	февралю 2024г.			март 2023г. в % к		I квартал 2023г. в % к I кварталу 2022г.
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника								
номинальная, рублей	77140	129,6	127,6	68841	119,9	105,2	99,5	105,4
реальная	x	120,1	127,3	x	111,1	101,8	99,2	97,0



### **Промышленность.**

Индекс промышленного производства в апреле 2024г. по сравнению с апрелем 2023г. составил 97,8%, с мартом 2024г. – 92,2%, в январе – апреле 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 104,6%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2024г. по сравнению с апрелем 2023г. составил 101,1%, с мартом 2024г. – 77,9%, в январе – апреле 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 96,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2024г. по сравнению с апрелем 2023г. составил 96,6%, с мартом 2024г. – 91,6%, в январе – апреле 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 105%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в апреле 2024г. по сравнению с апрелем 2023г. составил 120%, с мартом 2024г. – 95%, в январе – апреле 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 101,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в апреле 2024г. по сравнению с апрелем 2023г. составил 96,9%, с мартом 2024г. – 116%, в январе – апреле 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 98,8%.

### **Агропромышленный комплекс.**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в апреле 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3364,1 млн рублей, в январе – апреле 12785,2 млн рублей.

Животноводство. На конец апреля 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 161,9 тыс. голов (на 0,5% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 74,8 тыс. (на 1,1% больше); свиней – 45,8 тыс. (на 2,4% меньше), овец и коз – 8,1 тыс. голов (на 11% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 1,8% поголовья крупного рогатого скота, в том числе 1,6% – коров; 10% – свиней; 83,9% – овец и коз (на конец апреля 2023г. – соответственно, 2,2%; 1,6; 11,3 и 85,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2024г. по сравнению с соответствующей датой 2023г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 1,2%, коров – на 2%, поголовье свиней уменьшилось на 0,7%, птицы - на 8,3%. В апреле 2024г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство молока увеличилось на 4,2%, скота и птицы на убой (в живом весе) - на 0,1%, производство яиц уменьшилось на 33,7%. В январе - апреле 2024г. по сравнению с январем - апрелем 2023г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство молока увеличилось на 5,1%, скота и птицы на убой (в живом весе) - на 0,5%, производство яиц уменьшилось на 42,5%.

В сельскохозяйственных организациях в апреле 2024г. по сравнению с апрелем 2023г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 1,3%, производство молока - на 4,8%, производство яиц снизилось на 34,1%. В январе - апреле 2024 г. по сравнению с январем - апрелем 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 1,8%, молока – на 5,6%, производство яиц снизилось на 43%.

В сельскохозяйственных организациях надои молока на 1 корову за январь - апрель 2024г. увеличились по сравнению с январем - апрелем 2023г. на 136 кг (на 4,7%) и составили 3056 кг, яйценоскость кур-несушек уменьшилась на 12,7% и составила 96 штук яиц. В январе - апреле 2024г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось преобладание удельного веса птицы.

*Реализация продукции.* За апрель 2024г. всеми сельхозпроизводителями, по расчетам, реализовано 52,9 тыс. тонн молока (105,7% к апрелю 2023г.), 3,8 тыс. тонн скота и птицы (97,6%), 32 млн штук яиц (62,4%). За январь - апрель 2024 г. всеми сельхозпроизводителями реализовано 208,6 тыс. тонн молока (105,6%), 14,9 тыс. тонн скота и птицы (98,7%), 107,5 млн штук яиц (52,5%). Основными поставщиками продукции животноводства оставались сельхозорганизации, ими реализовано 96,3% мяса скота и птицы, 97,4% молока, 98,8% яиц.

### **Строительство.**

*Строительная деятельность.* Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2024г. составил 8,6 млрд рублей, или 155,3% (в сопоставимых ценах) к

уровню апреля 2023г., в январе-апреле 2024г. – 24,2 млрд рублей, или 117,2% к уровню января-апреля 2023г.

**Жилищное строительство.** В апреле 2024г. организациями-застройщиками возведен 1 индивидуальный жилой дом. Населением построено 317 жилых домов. Всего построено 318 новых квартир. В январе-апреле 2024г. организациями-застройщиками возведено 18 многоквартирных домов и 3 индивидуальных жилых дома. Населением построено 1640 жилых домов. Всего построены 3123 новые квартиры. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 175,2 тыс. кв. метров, или 68,5% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2024г.

#### **Потребительский рынок.**

**Оборот розничной торговли** в апреле 2024г. составил 23,9 млрд рублей, или 101,7% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023г., за январь-апрель 2024г. – 93,6 млрд рублей, или 105,6% к январю-апрелю 2023 года.

В апреле 2024г. как и в апреле 2023г. оборот розничной торговли на 99,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,3%.

В апреле 2024г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,5%, непродовольственных товаров – 48,5% (в апреле 2023г. – 55,1% и 44,9% соответственно).

**Оборот общественного питания** в апреле 2024г. составил 1339 млн рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023г., за январь-апрель 2024г. – 5016,4 млн рублей, или 105,7% к январю-апрелю 2023г.

#### **Платные услуги населению.**

В апреле 2024г., по предварительным данным, населению оказано платных услуг на 8 млрд рублей, или 99,1% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023г., в январе-апреле 2024г. – на 31,8 млрд рублей, или 100,6% к январю-апрелю 2023г.

В апреле 2024г. оборот оптовой торговли составил 43,2 млрд рублей, или 104,9% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023г., в январе-апреле 2024г. – 158,4 млрд рублей, или 101% к январю-апрелю 2023 года.

#### **Потребительские цены.**

В апреле 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 101,5%.

В апреле 2024г. индекс потребительских цен на непродовольственные товары составил 100,3% (в апреле 2023г. – 100,7%).

В апреле 2024г. индекс потребительских цен на услуги составил 101,5% (в апреле 2023г. – 101,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Вологодской области в конце апреля 2024г. составила 22843,72 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,5% (в апреле 2023г. увеличилась на 0,6%).

#### **Финансовая деятельность.**

В I квартале 2024 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) в действующих ценах составил 405,5 млрд рублей (252 организации получили прибыль в размере 409 млрд рублей, 124 организации имели убыток на сумму 3,5 млрд рублей).

В I квартале 2024 года, по оперативным данным, доля убыточных организаций (по сопоставимому кругу) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 4 процентных пункта и составила 33%.

На конец марта 2024 года суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 1119,2 млрд рублей, из нее просроченная – 25 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец марта 2023 года – 2,4%, на конец февраля 2024 года – 2,5%)

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА**

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» регистрационный № 007016 от 19.11.2010г

Кредиторская задолженность в целом по области на конец марта 2024 года, по оперативным данным, составила 444,6 млрд рублей, из нее просроченная – 21,2 млрд рублей, или 4,8% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец марта 2023 года – 3,7%, на конец февраля 2024 года – 5,6%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по области на конец марта 2024 года, по оперативным данным, составила 674,7 млрд рублей, в том числе просроченная – 3,8 млрд рублей, или 0,6% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец марта 2023 года – 0,9%, на конец февраля 2024 года – 0,6%).

Дебиторская задолженность на конец марта 2024 года, по оперативным данным, составила 544,2 млрд рублей, из нее просроченная – 16,8 млрд рублей, или 3,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец марта 2023 года – 4,1%, на конец февраля 2024 года – 2,6%).

**Оплата труда.**

Средняя начисленная заработная плата в марте 2024 года составила 77140 рублей и по сравнению с мартом 2023 года увеличилась на 29,6%.

**Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций Вологодской области по видам экономической деятельности в марте 2024г.**

	рублей	март 2024г.		
		в % к		
		марту 2023г.	февралю 2024г.	общеобластному уровню средней заработной платы
Всего	77140	129,6	127,6	100
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	60240	115,0	105,8	83,8
добыча полезных ископаемых	104428	159,2	189,4	115,6
обрабатывающие производства	110271	165,2	154,1	132,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	73923	123,5	121,6	96,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	80984	153,7	148,3	100,1
строительство	62202	117,5	11,8	83,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	51429	106,8	119,7	69,4
транспортировка и хранение	69645	118,2	102,6	98,3
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	38735	128,9	117,2	53,6
деятельность в области информации и связи	147048	105,0	185,7	168,6
деятельность финансовая и страховая	94983	100,9	77,4	141,3
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	46481	132,7	109,5	64,6
деятельность профессиональная, научная и техническая	170465	141,0	194,5	В 2,0р
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	44537	125,7	107,7	62,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	70074	127,3	115,5	91,3
Образование	49873	110,2	102,3	71,1
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	55045	114,9	107,5	78,1
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	62660	92,0	102,2	91,7

По России (оценка Росстата) - 87740 рублей. \*

\*(Источник информации: [https://rosstat.gov.ru/labor\\_market\\_employment\\_salaries](https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries))

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в феврале - апреле 2024г. составил 2,6% (без исключения сезонного фактора).

Источник информации: официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области <https://vologdastat.gks.ru/folder/30851>, портал экономического развития Вологодской области [http://economy.gov35.ru/departments/strategic\\_planning/?view=docs](http://economy.gov35.ru/departments/strategic_planning/?view=docs), официальный сайт Правительства Вологодской области <http://vologda-oblast.ru/>

## **12.2 Анализ рынка земель по Вологодской области и обоснование значений ценообразующих факторов.**

На основании базы данных Оценщиком был проведен анализ рынка земель населенных пунктов по Вологодской области по различным критериям.

Данные о рынке земель г. Вологды и Вологодской области – периодические рекламные издания: газеты «Городок+», «Бизнес реклама», «Из рук в руки», интернет-сайты и информация агентств недвижимости г. Вологды.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельхозназначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь в виду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.
2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

Со второй половины 2005 г. шел этап становления рынка земли. Торги по реализации земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, стали проводиться. На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);
- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, офисных помещений, объектов торговли, т.е. тенденция приобретения земли под объекты коммерческой недвижимости сохраняется.

Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков начали публиковаться в средствах массовой информации с 2003 г. На первом этапе становления рынка предлагались земельные участки под строительство объектов торговли и общественного питания, офисных помещений, жилья, предприятий по обслуживанию автотранспорта. Далее, с развитием рынка недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз, расположенных практически по всей территории Вологды.

Далее, основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации.

По всей Вологодской области характерны, большей частью, земли поселений. Кроме того, имеются земли особо охраняемых территорий, которые имеют особое научное, историко-культурное и иное ценное назначение. Эти земли характерны, в основном, для центра Вологды.

В Вологде и области рынок земельных участков находится в стадии становления. В большинстве своём на рынок продажи попадают участки под индивидуальное жилищное строительство с относительно небольшой площадью. Участки, расположенные непосредственно у автомобильной трассы с высокой проходимостью, предлагаются на продажу с целью коммерческого использования.



**Структура предложений земельных участков по районам Вологодской области.**

Что касается местоположения земельных участков, то в каждом районе Вологодской области представлены подобного рода участки. Причем наибольший объем предложения по количеству представленных объектов приходится на следующие районы области:

- Вологодский (25,16%)
- Кирилловский (17,13%)
- Грязовецкий (12,20%)

Менее насыщен рынок земельных участков населенных пунктов следующих районов:

- Череповецкий (11,04%)
- Великоустюгский (9,81%)
- Белозерский (6,15%)
- Вытегорский (6,15%)
- Сокольский (4,92%)

Оставшийся объем предложения по количеству представленных объектов - порядка 7,44 % - приходится на следующие районы Вологодской области – Тотемский, Устюженский, Харовский, Чагодощенский, Вожегодский.

Крупные земельные массивы площадью свыше 10000 соток в основном располагаются в Вологодском, Грязовецком и Кирилловском районах.

Наибольший объем в структуре предложения по площади приходится на Грязовецкий район.

**Цена предложения.**

В зарубежной и отечественной практике оценки земли принято выделять четыре основные категории факторов, влияющих на стоимость земли:

- экономические: определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическими факторами спроса являются уровень занятости, величина заработной платы и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, ставка процента и прочее. Экономические факторы предложения представлены площадью земель, предлагаемых к продаже, затратами на освоение или производство строительных работ, затратами, связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

Следом за Вологдой активизируется рынок земельных участков и в районах. Информация, появляющаяся в СМИ о предложениях земельных участков к продаже, подтверждает данный факт.

- социальные: основаны на базовых потребностях людей в приобретении земли и в общении с окружающими. Эти потребности проявляются в стремлении людей «группироваться» вокруг городских центров. Стоимость земельных участков зависит также от других факторов социального характера – возрастной структуры, уровня образования населения, криминогенности, чувства собственности.

- юридические, административные или политические: влияют на спрос как положительно, так и отрицательно. Политика предоставления разного рода льгот способствует эффективному землепользованию и стимулирует освоение земельных участков.

- физические, связанные с окружающей средой, либо с местоположением.

Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением.

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения:

**Ценообразующие факторы**

№пп	Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
1	Качество прав	Обременение объекта договорами аренды
		Сервитуты и общественные обременения
		Качество права на земельный участок в составе объекта
2	Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
		Платеж эквивалентом денежных средств
3	Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
		Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
		Обещание субсидий или льгот на развитие
4	Условия рынка	Изменение цен во времени
		Отличие цены предложения от цены сделки
5	Местоположение	Престижность района
		Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
		Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
		Качество окружения (рекреация и экология)

6	Физические характеристики	Характеристики земельного участка
		Наличие улучшений
		Состояние окружающей застройки
7	Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
		Соответствие объекта принципу ННЭИ
8	Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
		Наличие парковки и (или) гаража
		Состояние системы безопасности

Далее, основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации.

И главное, состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Говоря о стоимости земельных участков, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов, присущих только земле – это конфигурация и площадь участка, электроснабжение, водоснабжение и т.д. Иногда имеет значение и наличие замощения (асфальтирование, бетонирование).

При строительстве какого-либо объекта существуют определенные нормативы отвода земельных участков. Последним обстоятельством может определяться и стоимость участка. Анализ показывает, что при прочих равных условиях, стоимость значительных по параметрам участков ниже, чем меньших по размеру.

Из теории оценки известно, что 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 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.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Следует отметить, что подключение участка к инженерным сетям напрямую влияют на рыночную стоимость, особенно это прослеживается на небольших участках. Подключение участка в каждом случае индивидуально, это зависит от множества факторов: это и техническая возможность, и экономическая неосуществимость проекта (затраты на подведение значительно превышают стоимость участка). В общем случае удорожание рыночной стоимости можно охарактеризовать средними затратами на подключение. В среднем, инженерные сети, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение находится в среднем в 10 м. от границ участка, а точка подключения газоснабжения в 100 м.

В состав земель поселений входят земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к определенным зонам. В области выделяется ряд зон (жилые, общественно-деловые, специального назначения, производственные, рекреационные, сельскохозяйственные угодья), отличающихся между собой как разрешенным видом застройки, так и ограничениями по использованию. С точки зрения расположения зон по территории районов области можно отметить следующее – в основном, жилые и производственные зоны располагаются на окраине города, либо во вновь застраиваемых районах. К тому же зональностью определяется тип застройки и этажность, а значит и площадь земельного участка, необходимого для застройки.

Диапазон цен за 1 кв. м. следующий – минимальная цена - стартует с отметки 30 рублей за 1 кв. м., максимальная - достигает 1000 рублей за кв. м. Ценовой максимум приходится на небольшие земельные участки, именно на данный тип земельных участков сейчас установлена верхняя ценовая планка. На крупные земельные участки средняя цена в современных условиях варьируется в диапазоне 200 - 300 рублей за 1 кв. м.

В таблице представлена средняя стоимость 1 кв. м. земельных участков из земель населенных пунктов по районам Вологодской области:

Район	Среднее значение стоимости 1 кв. м., руб.	Поправочные коэффициенты											
		1,00	0,99	0,95	0,76	0,95	0,90	0,88	0,83	0,81	0,63	0,96	0,87
Вологодский	317	1,00	0,99	0,95	0,76	0,95	0,90	0,88	0,83	0,81	0,63	0,96	0,87
Череповецкий	314	1,01	1,00	0,96	0,76	0,96	0,91	0,92	0,86	0,83	0,64	0,98	0,90
Тотемский	255	1,06	1,05	1,00	0,80	1,00	0,95	0,65	0,90	0,87	0,67	1,01	1,02
Вашкинский	240	1,32	1,31	1,25	1,00	1,25	1,19	0,81	1,13	1,08	0,83	1,21	1,09
Сокольский	301	1,05	1,04	1,00	0,80	1,00	0,95	0,96	0,90	0,85	0,66	0,99	0,95
Бабушкинский	285	1,11	1,10	1,05	0,84	1,06	1,00	0,68	0,96	0,91	0,70	1,09	0,93
Грязовецкий	195	1,63	1,61	1,54	1,23	1,54	1,46	1,00	1,38	1,33	1,03	1,49	1,03
Устюженский	270	1,17	1,16	1,11	0,89	1,11	1,06	0,72	1,00	0,96	0,74	1,02	0,98
Белозерский	260	1,22	1,21	1,15	0,92	1,16	1,10	0,95	1,04	1,00	0,77	1,12	1,03
Великоустюгский	200	1,59	1,57	1,50	1,20	1,51	1,43	0,98	1,35	1,30	1,00	1,12	1,04
Шекснинский	290	1,09	1,08	1,03	0,83	1,04	0,98	0,67	0,93	0,90	0,69	1,00	1,02
Кадуйский	265	1,20	1,18	1,13	0,91	1,14	1,08	0,74	1,02	0,98	0,75	1,09	1,00

Так же, как показал анализ, наиболее «дешевы» цены предложений по земельным участкам, предназначенным для сельскохозяйственного производства. Характерная черта подобных участков – предлагаемые на продажу земельные участки, обычно, имеют значительную площадь (до нескольких гектаров) и характеризуются наименьшими ценами по сравнению с другими участками. Стоимость земель под коммерческую застройку (например, строительство торгово-офисных центров) и земель, предназначенных для многоэтажного жилищного строительства максимальна.

Таким образом, анализ имеющейся информации показал, что рынок земли в Вологодской области активно формируется. Причины, по которым рынок «недосформирован»:

Во-первых, целый ряд предприятий и организаций, являющихся собственниками зданий и сооружений, не оформили свои права на землю в соответствии с Земельным кодексом РФ, т.е. не завершено формирование первичного рынка.

Во-вторых, сделки купли-продажи возможно совершить, только являясь собственником земельных участков. Многие предприятия и организации оформили долгосрочные договора аренды, т.е. земельные участки остаются в государственной или муниципальной собственности.

Далее, многие предприятия не имеют правоустанавливающих документов на земельные участки. Согласно законодательству, основными правоустанавливающими документами являются кадастровый план и свидетельство о праве собственности на земельный участок.

С нашей точки зрения, одним из свидетельств развитого рынка является достоверная информация о совершенных сделках. Зачастую такую информацию сложно проанализировать, а в случаях сделок на вторичном рынке, информация просто отсутствует. Однако именно вторичный рынок в настоящее время формирует рыночные цены на недвижимость.

### 12.3 Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Информация достаточна, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация достоверна, так как соответствует действительности, проверена оценщиком и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

## 13. Обзор общепринятых подходов к оценке и обоснование отказа от использования двух подходов.

При определении размера годовой арендной платы обычно используют три основных подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из

использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

В процессе работы над определением стоимости размера годовой арендной платы за пользование объектами оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (доходного и сравнительного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектами оценки и использовать только затратный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имелось несколько аргументов. Доходный подход, в данном случае, не используется, так как в основе определения стоимости в этом подходе лежит получение дохода от сдачи объекта в аренду на основе рыночных ставок, то есть величины, которую и нужно определить, а практика продажи капитализированной арендной платы отсутствует. Так же без конкретизации дохода, который будет наиболее вероятным в данной ситуации, оценщик считает, что применение доходного подхода недостаточно оправдано.

Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект оценки аренды сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение на рынке сходного объекта, обладающего такой же полезностью. То есть цены, заплаченные на рынке за аналогичные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Рыночная стоимость объекта оценки аренды, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях по аренде объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации по аренде аналогичных или сопоставимых объектов, с целью определения величины корректировок – величин, влияющих на оценку стоимости. Для применения сравнительного подхода отсутствуют данные о недавно совершенных сделках по аренде объектов, сходных с оцениваемыми, поэтому данный подход был так же исключен из расчетов.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного и сравнительного подходов, Оценщик принял решение отказаться от их применения в рамках данного Отчёта. По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке из трёх существующих можно считать затратный подход, который в данном случае даёт наиболее объективные результаты.

#### **14. Определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год).**

##### ***Затратный подход***

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект оценки (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на приобретение объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).



Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным/затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Последовательность определения размера арендной платы за пользование объектами оценки затратным подходом выглядит следующим образом:

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным/сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты;
2. Определить коэффициент капитализации;
3. Рассчитать требуемый доход от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации;
4. Определить арендную ставку за объект аренды как отношение Дохода к общей площади объекта аренды.

В рамках подхода *стоимость начальной (минимальной) цены договора аренды за единицу площади земельного участка в размере ежегодного платежа определяется соотношением следующего вида:*

$$Ap = \frac{PC \times KK}{S} + H, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость права собственности земельного участка (без каких-либо обременений);

S – площадь земельного участка;

KK – коэффициент капитализации для земли;

H – налог на имущество.

#### **14.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки.**

Стоимость земельного участка определяется с точки зрения использования его как условно свободного (незастроенного). Важная функция оценки свободного участка земли – обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования любого имущественного комплекса. На этой стадии формируется гипотеза оптимального инвестиционного решения в отношении оцениваемого объекта, на которой базируется его стоимость. При этом критерий отбора рассматриваемых альтернатив – максимизация остаточной стоимости земли, полученной после исключения из полной стоимости имущественного комплекса затрат на использование прочих факторов производства (труда, капитала и менеджмента).

Для принятия инвестиционного решения возможный покупатель, следовательно, и ставящий себя на его место оценщик размышляют о потенциале стоимости приобретаемого имущества и соразмерности ожидаемого прироста стоимости и дополнительных затрат на улучшение земельного участка в пределах имеющихся ограничений на его освоение. Для анализа потенциала земельного участка целесообразно рассмотреть следующие факторы:

- местоположение;
- рыночная конъюнктура;
- правовые возможности;
- ресурсные параметры.

Поэтому рыночная стоимость земельного участка, адекватно отражающая его потенциал, всегда является естественным мерилom экономической целесообразности инвестиционной гипотезы и рассчитанной на ее основе стоимости объекта.

##### **14.1.1 Затратный подход.**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость объекта определяется затратами на приобретение участка земли, его благоустройство и улучшение.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и в методе выделения. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

*Лучше всего методы затратного подхода подходят для определения обоснованности нового строительства, как варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, в реновационном анализе, при оценке страхования рисков, поимущественного налогообложения и т. п. Основным недостатком подхода является невозможность отделения зданий и сооружений от земли. Вышеуказанные методы следует применять с большой осторожностью и лишь в исключительных случаях оценки земли неразрывно от произведенных на ней улучшений. Поэтому данный подход не был использован при расчете.*

#### 14.1.2 Доходный подход.

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

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

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

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Условие применения данных методов – возможность получения земельной ренты от объекта оценки.

**Метод капитализации дохода** применяется для застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования оцениваемого земельного участка способом, приносящим доход, метод предполагает использование материалов государственного учета количества и качества земель, агроклиматические данные, материалы почвенных и геоботанических обследований, годовые отчеты сельскохозяйственных предприятий, статистическая отчетность по внесению удобрений.

*В настоящем отчете рыночная стоимость земельного участка доходным подходом не определялась, т.к. предполагаемое использование – хранение автотранспорта-2.7.1. Без конкретизации дохода, который будет наиболее вероятным в данной ситуации, и, учитывая данную площадь участков, оценщик считает, что применение доходного подхода недостаточно оправдано.*

#### 14.1.3 Сравнительный подход.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

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

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами оценки, являющимися аналогами оцениваемого.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

*Рынок земельных участков в Вологодской области имеет место. Данные о продажах содержатся в средствах массовой информации, и имеются в базе данных Оценщика. Исходя из вышеизложенного, метод сравнительного подхода в данном отчете рассматривался как основной.*

#### **Расчет стоимости методом сравнения продаж**

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. сбор данных, изучение рынка земельных участков, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению oferty), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. расчет рыночной стоимости объекта оценки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

#### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

#### **Выбор объектов-аналогов**

На этапе сбора информации Оценщику удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о предложениях купли-продажи аналогичных объектов.

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> оцениваемой недвижимости Оценщиком использованы данные газеты «Городок+», а также Интернет сайты:

- [www.qpr.ru](http://www.qpr.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.alt35.ru](http://www.alt35.ru);
- [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru);

Ниже представлено описание всех объектов-аналогов, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам и расчет стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.

#### **Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения и расчет стоимости методом сравнения продаж**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://vologda.domclick.ru/card/sale__1ot__1734063918?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr408&amp;utm_s">https://vologda.domclick.ru/card/sale__1ot__1734063918?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr408&amp;utm_s</a>	<a href="https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot__1895328742?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr408&amp;utm">https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot__1895328742?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr408&amp;utm</a>	<a href="https://onrealt.ru/ra-bochij-poselok-vokhtoga/kypit-uchastok/49153784">https://onrealt.ru/ra-bochij-poselok-vokhtoga/kypit-uchastok/49153784</a>

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА**

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» регистрационный № 007016 от 19.11.2010г

		ource=onreal&utm_medium=cpa&utm_content=62084737	_source=onreal&utm_medium=cpa&utm_content=68277727	
Цена предложения, руб.		390 000	300 000	300 000
Площадь участка, кв. м.	30	1600	2100	1900
Стоимость 1 кв. м., руб.		243,75	142,86	157,89
Условия продажи	Аукцион	Оферта	Оферта	Оферта
Корректировка на торг		-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		212,06	124,29	137,37
Дата продажи	Дата оценки	декабрь 2024г.	февраль 2024г.	июнь 2024г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		212,06	124,29	137,37
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		212,06	124,29	137,37
Месторасположение	Вологодская обл., Грязовецкий м.р-н, г.п. муниципальное образование Вохтожское, п. Вохтога, ул. Юбилейная, з/у № 1г	Вологодская область, Грязовецкий район, п. Вохтога	Вологодская область, Грязовецкий район, п. Вохтога	Вологодская область, Грязовецкий район, п. Вохтога
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		212,06	124,29	137,37
Площадь, кв. м.	30	1600	2100	1900
Корректировка		2%	2%	2%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		216,30	126,77	140,12
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		216,30	126,77	140,12
Разрешенное использование	хранение автотранспорта-2.7.1	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС
Корректировка		-35%	-35%	-35%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		140,60	82,40	91,08
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		140,60	82,40	91,08
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м., руб.</b>		<b>104,69</b>		
<b>ИТОГО рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>3 141</b>		

**Обоснование вводимых корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- на дату продажи;
- на уторгование;
- на объем передаваемых прав;

- на местоположение;
- на масштаб (размер);
- на категорию и разрешенное использование земель;
- на транспортную доступность;

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

*Корректировка на уторгование.* Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Величина поправки на уторгование определена на основе аналитической информации, полученной ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г)<sup>1</sup>, при анализе рынков недвижимости 14 городов РФ с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс.чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

Таким образом, величина корректировки для объектов-аналогов составляет -13%.

*Корректировка на дату продажи.* Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на передаваемое право.* Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

*Корректировка на месторасположение.* При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в п. Вохтога Грязовецкого района, одинаково удалены от основных центров деловой активности, имеют схожий тип окружающей застройки и обеспеченности социальной инфраструктурой, хорошую транспортную доступность. Корректировка не применялась.

*Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования.* Все объекты-аналоги представляют собой земли населенных пунктов, но с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства и ЛПХ, а объект оценки имеет разрешенное использование – хранение автотранспорта-2.7.1. Существует ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, которые возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению) (объект оценки);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоквартирным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

<sup>1</sup> <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>



Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Объект оценки	ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,6,7
Объект-аналог				
ВРИ 2,4	0,65	1,00	1,30	1,40

Для расчета размера вносимых корректировок использовались данные Сборника корректировок. Сегмент «Земельный участки» от 01.01.2017г.

Источник информации: [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Корректировка применялась во всех случаях.

*Корректировка на площадь.* Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для расчета размера вносимых корректировок использовались данные Сборника корректировок. Сегмент «Земельный участки» от 01.01.2017г.

Источник информации: [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

Характерные шкалы площадей и матрица корректировок фактора масштаба для земельных участков представлена в таблице:

**Таблица 39. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 3,9,13**

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,29
от 50 000 до 500 000	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	1,22
от 10 000 до 50 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,12	1,14
от 5 000 до 10 000	0,82	0,86	0,92	1,00	1,04	1,06
от 1 000 до 5 000	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
до 1 000	0,78	0,82	0,87	0,94	0,98	1,00

Корректировка применялась во всех случаях.

*Корректировка на транспортную доступность.* По результатам анализа продаж объектов агентствами недвижимости выявлена тенденция колебания цены объекта в зависимости от расстояния до остановок общественного транспорта. Все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Для определения итогового значения стоимости 1 кв. м. объекта оценки Оценщик использовал среднеарифметическое значение скорректированных цен объектов-аналогов, ввиду того, что все объекты-аналоги, подобранные для расчетов достаточно близки по своим характеристикам к объектам оценки. Таким образом, Оценщик определил стоимость одного квадратного метра площади объекта оценки и стоимость всего участка, как объекта земельной недвижимости (см. расчетную таблицу).

#### 14.1.4 Согласование результатов оценки.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке, вес полученного результата – 100%.

**Согласование рыночной стоимости объекта оценки**

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес подхода	Средневзвешенная стоимость, руб.
Затратный	0	0	0
Сравнительный	3 141	1,00	3 141
Доходный	0	0	0
<b>Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка, руб.</b>	<b>3 141</b>		

**14.2 Определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год).**

**Ставки беспкупонной доходности государственных облигаций 18.12.2024г.**

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
18.12.2024	16,85	16,09	16,40

**Ставка капитализации для земли**

Наименование ставки	Величина ставки, %	Обоснование
Безрисковая ставка	16,40	
Поправка на риск	2,0	Средняя степень риска - положительная динамика инвестиций
Поправка на ликвидность	0,0	Средняя ликвидность – существенные темпы роста рынка земли
<b>Ставка капитализации (R<sub>з</sub>)</b>	<b>18,40</b>	

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Стоимость начальной (минимальной) цены договора аренды за единицу площади земельного участка в размере ежегодного платежа определяется соотношением следующего вида:

$$A_p = \frac{PC \times KK}{S} + H, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость права собственности земельного участка (без каких-либо обременений) – 3 141 руб.;

S – площадь земельного участка - 30 кв. м.;

KK – коэффициент капитализации для земли – 0,1840;

H – налог на имущество, в данном случае налог не учитывается, так как земельные участки не признаются объектами налогообложения налогом на имущество.

Таким образом, после расчетов: стоимость годовой арендной платы за 1 кв. м. земельного участка равна: **19,26 рублей, следовательно - за участок 30 кв. м. – 577,90 руб. в год.**

**15. Согласование результатов оценки и итоговое заключение о рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год).**

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение рыночной стоимости годовой арендной платы за оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА**

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» регистрационный № 007016 от 19.11.2010г

- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и (или) продавца, прочие реалии спроса (предложения);

- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций;

- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке, вес полученного результата – 100%.

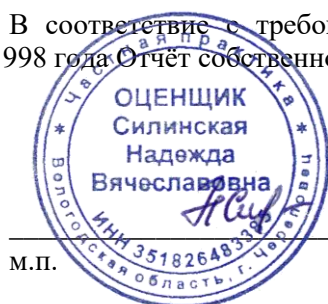
В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год):

Наименование	Рыночная стоимость права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год), руб. (без НДС)*
Земельный участок кадастровый №35:28:0504001:1128 площадью 30 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта-2.7.1, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская обл., Грязовецкий м.р-н, г.п. муниципальное образование Вохтожское, п. Вохтога, ул. Юбилейная, з/у № 1г	<b>600</b> <b>(Шестьсот) рублей</b>

\*С учетом округления

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью.



Оценщик

Силинская Надежда Вячеславовна

М.П.

**16. Перечень использованных данных с указанием источников их получения.**

№ п/п	Наименование раздела и данных	Источник получения данных
Описание объекта оценки		
1	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-282466638 от 20.11.2024г
Аналитическая часть		
2	Обзор социально-экономического положения Вологодской области	- официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области. Федеральная служба государственной статистики, Основные социальные и экономические показатели в январе-апреле 2024г. <a href="http://vologdastat.gks.ru/">http://vologdastat.gks.ru/</a> - официальный сайт Правительства Вологодской области <a href="http://vologda-oblast.ru/">http://vologda-oblast.ru/</a>
3	Анализ рынка	- периодические рекламные издания газеты «Городок+» электронный архив выпусков <a href="http://www.gazeta-gorodok.ru/issues/gorodok/">http://www.gazeta-gorodok.ru/issues/gorodok/</a> - сайты агентств недвижимости Вологодской области «Альтернатива» <a href="http://www.alt35.ru">www.alt35.ru</a> , «Мир квартир» <a href="http://www.mk35.ru">www.mk35.ru</a> - информационные сайты <a href="http://www.qp.ru">www.qp.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>



Расчетная часть		
4	Выбор объектов-аналогов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- информационные сайты <a href="http://www.qr.ru">www.qr.ru</a>, <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a></li> <li>- периодические рекламные издания газеты «Городок+» электронный архив выпусков</li> <li>- сайты агентств недвижимости Вологодской области «Альтернатива» <a href="http://www.alt35.ru">www.alt35.ru</a>, «Мир квартир» <a href="http://www.mk35.ru">www.mk35.ru</a></li> </ul>
5	Расчет величины поправки на уторгование	<p>Аналитическая информация ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликована на 23.03.2009 г по ссылке <a href="http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf">http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf</a>)</p>

## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.



М.П.

Оценщик

Силинская Надежда Вячеславовна

## ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА


Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» регистрационный № 007016 от 19.11.2010г

### Аналоги

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Вологда Партнерам

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы



Участок, 16 сот.  
**390 000 Р**  
24 375 Р/сот.  
Наталья Косулина  
1 объявление  
На Домклик 8 лет 10 мес.  
Принцип  
Закажите звонок  
+7 981 427-62-68  
Рассчитать ипотеку

Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, рп. Вохтога

Площадь участка 16 сот. Тип сделки Свободная продажа

Ипотека от Сбербанка  
Рассчитайте свою ипотеку


Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией

Проверено в Росреестре  
Продавец указал кадастровый номер

Описание  
Продам участок ЛПХ, с домом под снос, участок прямоугольной формы, рядом все коммуникации (водопровод, электричество, центральное отопление), Несколько лет участок не обрабатывался. Рядом школа, больница...  
Оценки: 11 человек

Вологда Партнерам

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы



Продаётся участок, 21 сот., ИЖС  
**300 000 Р**  
14 285 Р/сот.  
Руслан Федосов  
15 объявлений  
На Домклик 6 лет 4 мес.  
АН "Арбат"  
Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены  
+7 (960) 291-70-31

21 сот. ИЖС  
Площадь Тип участка

Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, рабочий посёлок Вохтога  
Обновлено 14 февраля

Ипотека от Сбербанка  
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией

30

главнаяипотечный калькуляторсвой домсделанные формывход и регистрация

ONREALT

ПРОДАЖА

Ваш посредник в мире недвижимости

РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ВОХТОГА, ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

СМЕННЫЙ ГОРОД

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДАПРОДАЖА

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 19 сот. НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ ВОХТОГА, ЛЕСНАЯ УЛИЦА, 1

Вологодская область, рабочий посёлок Вохтога, Лесная улица, 1

добавлено 23 июня в 11:38

ОПИСАНИЕНА КАРТЕПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯСКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕПОЖАЛОВАТЬСЯВ ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ONREALT

РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ВОХТОГА

НЕТ ФОТО

ЦЕНА

300 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Тихое, сухое место, возможно увеличение участка.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка

19 сот.

Назначение земли

ИЖС


ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

31

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 20.11.2024, поступившего на рассмотрение 20.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок					Всего листов выписки: 6
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4			
20.11.2024г. № КУВИ-001/2024-282466638					
Кадастровый номер:		35:28:0504001:1128			
Номер кадастрового квартала:		35:28:0504001			
Дата присвоения кадастрового номера:		30.05.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		Российская Федерация, Вологодская обл., Грязовецкий м. р-н, г.п. муниципальное образование Вохтожское, п. Вохтога, ул. Юбилейная, з/у № 1г			
Площадь:		30 +/- 2			
Кадастровая стоимость, руб.:		2168.63			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
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:		Хранение автотранспорта-2.7.1			
Сведения о кадастровом инженере:		Кучеренко Мария Вячеславовна, договор на выполнение кадастровых работ от 22.11.2017 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 28.04.2018			
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			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009f0bdc51a023b64597f1e2579b6f80  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.11.2024г. № КУВИ-001/2024-282466638			
Кадастровый номер: 35:28:0504001:1128			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
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		




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bfe850  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.11.2024г. № КУВИ-001/2024-282466638			
Кадастровый номер:		35:28:0504001:1128	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Управление имущественных и земельных отношений администрации Грязовецкого муниципального округа	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC81A03B6497F1E2579BFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

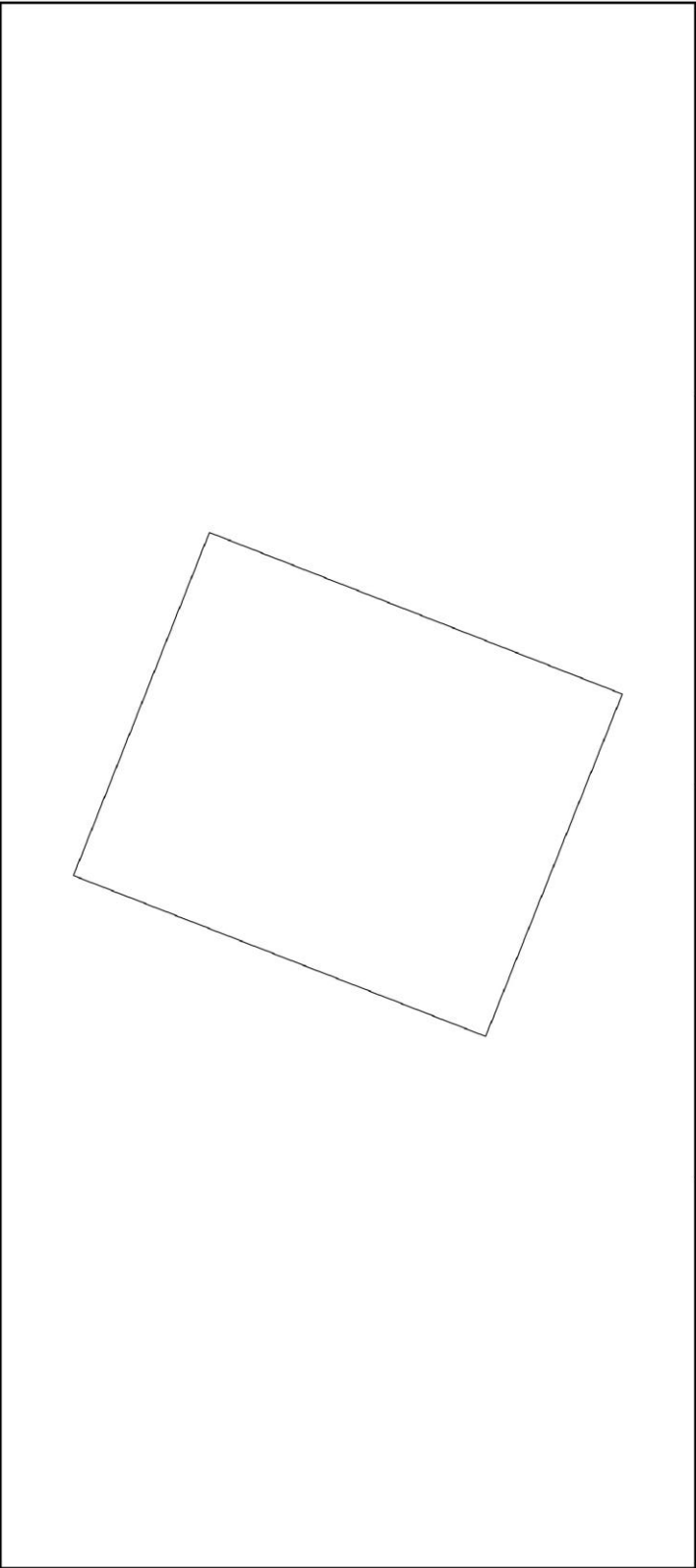
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности


инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.11.2024г. № КУВИ-001/2024-282466638			
Кадастровый номер:		35:28:0504001:1128	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:80		Условные обозначения:	


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b6497f1e2579bfe80 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 3.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
20.11.2024г. № КУВИ-001/2024-282466638			
Кадастровый номер: 35:28:0504001:1128			

Описание местоположения границ земельного участка					
№ п/п	Номер точки начальной ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
1	2	3	4	5	6
1	1.1.1	1.1.2	21°20.4'	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	111°35.3'	данные отсутствуют	35:28:0504001:1129
3	1.1.3	1.1.4	201°23.6'	данные отсутствуют	35:28:0504001:1287
4	1.1.4	1.1.1	291°44.3'	данные отсутствуют	данные отсутствуют
					8
					данные отсутствуют
					данные отсутствуют
					данные отсутствуют


полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090B0DC81A03B6497FE2579BFB60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			



Раздел 3.2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

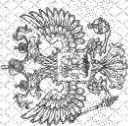
Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6			
20.11.2024г. № КУВИ-001/2024-282466638									
Кадастровый номер: 35:28:0504001:1128									
Сведения о характерных точках границы земельного участка									
Система координат МСК-35 зона 3									
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м					
	X	Y							
1	2	3	4	5					
1	307518.13	3220091.63	-	0.1					
2	307523.71	3220093.81	-	0.1					
3	307521.87	3220098.46	-	0.1					
4	307516.28	3220096.27	-	0.1					
1	307518.13	3220091.63	-	0.1					



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BE7E50  
 Выдана: Федеральная служба государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМенование Должности

инициалы, фамилия



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Санкт-Петербург  
Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Санкт-Петербургский государственный  
инженерно-экономический университет»

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ВСА 1082557



Решением  
Государственной аттестационной комиссии

от 21 июня 2010 года

Силинской

Надежде Вячеславовне

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСП

по специальности «Финансы и кредит»



*М.В.*

*О.М.*

Председатель Государственной  
аттестационной комиссии

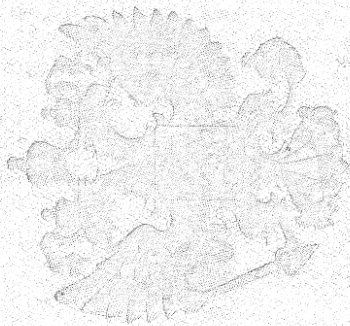
Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **Во 0641** 01 июля 2010 года



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер Bo 0003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 572857

Настоящий диплом выдан Симинской  
Надежде Вячеславовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „19“ января 2011. по „03“ сентября 2011.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО

Санкт-Петербургский государственный (наименование

инженерно-экономический университет” (полное наименование образовательного учреждения)

по „Экономика и управление на

предприятии (по отраслям). Оценка

степенности предприятия (бизнеса).”

Государственная аттестационная комиссия решением от „03“ сентября 2011

удостоверяет права Симинской (фамилия, имя, отчество)

Надежды Вячеславовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки

степенности предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2010



Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 12 ПО ВОЛОГОДСКОЙ  
ОБЛАСТИ  
(Межрайонная ИФНС России № 12 по Вологодской  
области)  
пр Строителей, 4 б, г Череповец, 162608  
Телефон: 8202-574233, Телефакс:  
www.nalog.ru

05.10.2020 № 573889435  
На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА  
проживающий(ая) по адресу 162601, РОССИЯ, Вологодская обл., Череповец г., Белинского  
ул., 47, 190

на основании сведений Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
02.10.2020

Вы поставлены на учет 04.08.2020  
в Межрайонной ИФНС России № 12 по Вологодской области

3	5	2	8
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

3	5	1	8	2	6	4	8	3	3	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной  
инспекции Федеральной налоговой службы №  
12 по Вологодской области



В. К. Мошинский



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044113-1

« 16 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

**Силинской Надежде Вячеславовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » сентября 20 24 г. № 371

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » сентября 20 27 г.





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Силинская Надежда Вячеславовна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 351826483385**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**19 ноября 2010 года, регистрационный № 007016**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 11 августа 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0003349 \*

г. Москва, Россия

«10» октября 2024 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 0991R/776/50921/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **0991R/776/50921/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Силинская Надежда Вячеславовна  
Россия, Область Вологодская, Город Череповец  
ИНН: 35182648385

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «20» октября 2024 г. по 24:00 часов «19» октября 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

**0,00 (Ноль и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю

**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»



Бузивский Иван Владимирович

Ф.И.О.

Доверенность № 6483/22N от 28 июля 2 ЦВ. Силинская

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна  
Тел. (495)785-0888, 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Силинская Надежда Вячеславовна

