

**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 № 66

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

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТРОВЫЙ №35:28:0201021:802  
ПЛОЩАДЬЮ 100 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ГРЯЗОВЕЦКИЙ, ДЕРЕВНЯ  
ХОРОШЕВО

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 25.04.2025 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  
2025 ГОД**

**Контур Кристо**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

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	6
5. Допущения и ограничительные условия	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
7. Определение вида оцениваемой собственности	9
8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	9
9. Термины и определения	9
10. Описание объекта оценки	13
11. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования	15
12. Анализ рынка объекта оценки	16
12.1 Обзор социально-экономического положения Вологодской области	16
12.2 Анализ рынка земель по Вологодской области и обоснование значений ценообразующих факторов	20
12.3 Анализ достаточности и достоверности информации	24
13. Обзор общепринятых подходов к оценке и обоснование отказа от использования двух подходов	24
14. Определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год)	25
14.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки	26
14.1.1 Затратный подход	26
14.1.2 Доходный подход	26
14.1.3 Сравнительный подход	27
14.1.4 Согласование результатов оценки	31
14.2. Определение рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода (год)	32
15. Согласование результатов оценки и итоговое заключение	32
16. Перечень использованных при проведении оценки данных	33
Заявление о соответствии	34
Приложения	35

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

И. о. начальника Управления имущественных и земельных отношений  
Администрации Грязовецкого муниципального округа  
Вологодской области  
Шахбазовой Е.В.

**Уважаемая Елена Васильевна!**

В соответствии с Договором №26 возмездного оказания оценочных услуг от 24.04.2025 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 25.04.2025 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 № 35:28:0201021:802 площадью 100 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Грязовецкий, деревня Хорошево	<b>2 200</b> <b>(Две тысячи двести) 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), утверждёнными 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

**Контур Кристо**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

## 1. Основные факты и выводы.

1.1. Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет №66 от 25.04.2025г.		
1.2. Основание для проведения оценки:	Договор №26 возмездного оказания оценочных услуг от 24.04.2025г. между Заказчиком и Оценщиком		
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок кадастровый № 35:28:0201021:802 площадью 100 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Грязовецкий, деревня Хорошево		
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Затратный	2 205	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>2 200</b> <b>(Две тысячи двести) 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 № 35:28:0201021:802 площадью 100 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Грязовецкий, деревня Хорошево
2.2. Имущественные права на объект 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	Рыночная 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки: на дату составления отчета об оценке; 4) предполагаемым использованием объекта является НЭИ

**Контур Кripto**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

	(наиболее эффективное использование); 5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).
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	25.04.2025г.
2.11. Срок проведения оценки	25.04.2025г.
2.12. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-84662650 от 07.04.2025г.
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 электронного 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

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

#### 4. Сведения об Оценщике.

<b>ФИО:</b>	<b>Силинская Надежда Вячеславовна</b>
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)
Образовательный уровень:	*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.; *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; *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.; * 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.
Работы (услуги) в области оценочной деятельности:	*Оценка стоимости недвижимого имущества, *Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, *Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности, *Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности:	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
Сведения о независимости оценщика:	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. 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

**Контур Крипто**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



	родстве или свойстве. 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. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
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:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

## 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;

**Контур Крипто**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

- 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**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
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.

**Контур Кripto**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



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

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### *Общие термины и определения*

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Контур Кripto

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

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

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход

Контур Кripto

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации

**Контур Кripto**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## 10. Описание объекта оценки.

### Земельный участок кадастровый № 35:28:0201021:802

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Грязовецкий, деревня Хорошево	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-84662650 от 07.04.2025г
Наименование участка	Землепользование	
Форма участка	Земельный участок прямоугольной формы	План земельного участка
Категория земель	земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-84662650 от 07.04.2025г
Разрешенное использование	размещение гаражей для собственных нужд	
Кадастровый номер	№35:28:0201021:802	
Предыдущие номера	-	
Площадь участка, кв.м.	100	
Кадастровая стоимость, руб.	8590	Данные визуального осмотра
Тип и плотность окружающей застройки	Участок расположен в д. Хорошево Грязовецкого района. Плотность окружающей застройки нормальная	
Рельеф местности	Спокойный	
Экологическое (локальное) состояние	Благоприятное	

Контур Кripto

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



# ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА

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

Социальная инфраструктура	Развитая	
Транспортная доступность	Не затруднена	
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружены	
Благоустройство территории	Нет	
Ограничения в использовании	Нет	
Обременения правами других лиц		
Коммуникации	Водоснабжение, водоотведение – 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	

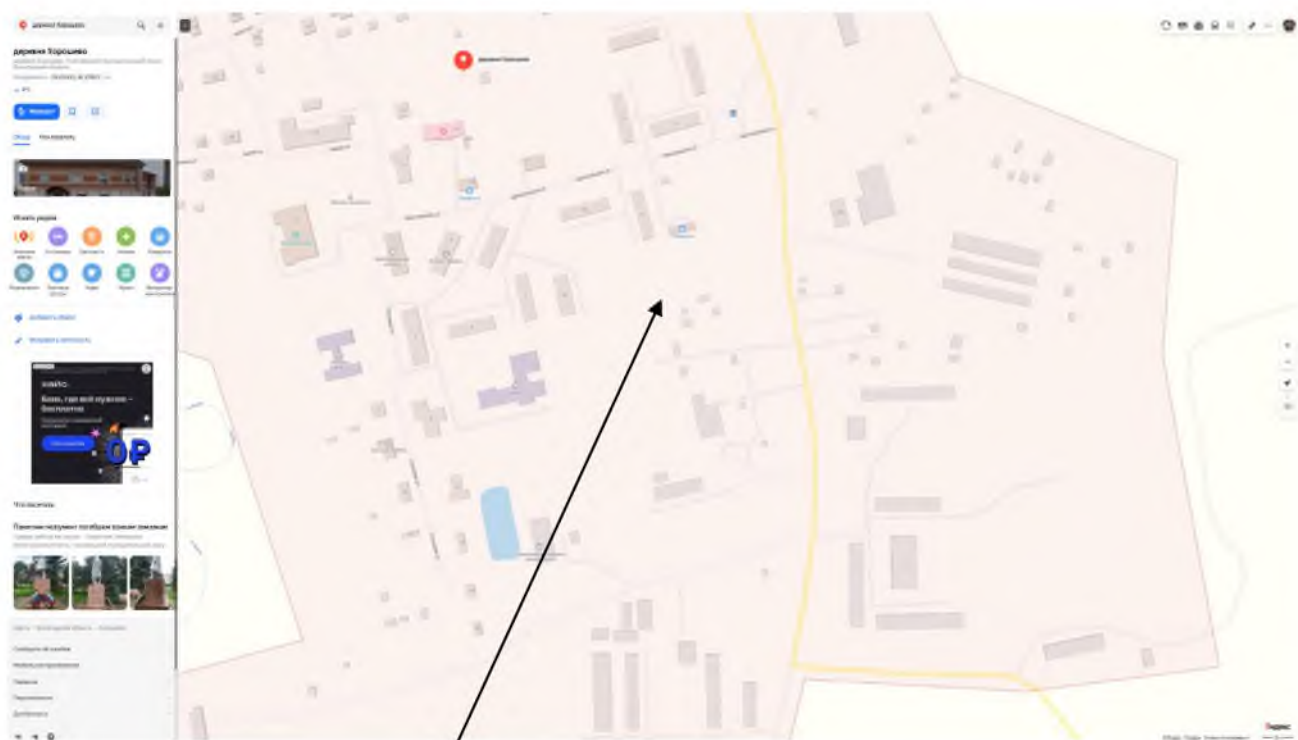


Рис.1. Месторасположение объекта оценки

**Контур Крипто**

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

### 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.

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

## 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-ноябре 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.			

	Октябрь 2024г. в % к октябрю 2023г.	Январь-октябрь 2024г. в % к январю-октябрю 2023г.	Справочно январь-октябрь 2023г. в % к январю-октябрю 2022г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	93,1	99,8	105,4

	Январь-сентябрь 2024г.	Январь-сентябрь 2024г. в % к январю-сентябрю 2023г.	Справочно январь-сентябрь 2023г. в % к январю-сентябрю 2022г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	148011,5	134,0	77,6

	Ноябрь 2024г.	В % к		Январь- ноябрь 2024г. в % к январю- ноябрю 2023г.	Справочно		
		ноябрю 2023г.	октябрю 2024г.		ноябрь 2023г. в % к		январь- ноябрь 2023г. в % к январю- ноябрю 2022г.
					ноябрю 2022г.	октябрю 2023г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	99,5	100,0	99,7	107,1	99,5	106,2
Продукция сельского хозяйства <sup>2)</sup> , млн рублей	2661,2	106,6	65,9	50375,0	96,3	61,8	101,6
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3)</sup> , тыс. т-км	58516,0	74,3	82,7	773450,9	100,8	81,9	110,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	27503,6	112,2	102,6	103,6	100,3	98,5	102,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	8126,7	97,4	105,6	99,6	100,0	105,6	100,5
Индекс потребительских цен	х	109,5	101,7	108,4	107,6	101,0	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	х	104,2	100,2	112,3	119,2	101,8	95,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>4)</sup> , тыс. человек	2,6	60,2	92,1	х	87,4	106,0	х
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 Министерства труда и занятости населения Вологодской области.							

	Октябрь 2024г.	В % к		Январь- октябрь 2024г.	В % к январю- октябрю 2023г.	Справочно		
		октябрю 2023г.	сентябрю 2024г.			октябрь 2023г. в % к		январь- октябрь 2023г. в % к январю- октябрю 2022г.
						октябрю 2022г.	сентябрю 2023г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника								
номинальная, рублей	70166	117,6	100,8	69726	118,1	111,5	101,9	110,2
реальная	х	108,1	99,8	х	109,0	104,4	101,3	104,2

Контур Кристо

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

### Промышленность.

Индекс промышленного производства в ноябре 2024г. по сравнению с ноябрем 2023г. составил 99,5%, с октябрём 2024г. – 100%, в январе – ноябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2024г. по сравнению с ноябрем 2023г. составил 130,3%, с октябрём 2024г. – 95,3%, в январе – ноябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 92,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2024г. по сравнению с ноябрем 2023г. составил 99,7%, с октябрём 2024г. – 98,8%, в январе – ноябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 100%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в ноябре 2024г. по сравнению с ноябрем 2023г. составил 100,1%, с октябрём 2024г. – 124,3%, в январе – ноябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 98,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2024г. по сравнению с ноябрем 2023г. составил 88,6%, с октябрём 2024г. – 93%, в январе – ноябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 94,1%.

### Агропромышленный комплекс.

Объём производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в ноябре 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2661,2 млн рублей, в январе – ноябре 2024г. – 50375 млн рублей.

**Животноводство.** На конец ноября 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 164 тыс. голов (на 1,6% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 74,3 тыс. (на 0,4% меньше), свиней – 44,2 тыс. (на 4,8% меньше), овец и коз – 7,9 тыс. голов (на 3,9% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 1,7% поголовья крупного рогатого скота, в том числе 1,7% – коров; 8,6% – свиней; 82,3% – овец и коз (на конец ноября 2023г. – соответственно, 2%; 1,9; 10,3 и 87,5%).

В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2024г. по сравнению с соответствующей датой 2023г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 2,3%, коров – на 0,6%, птицы – на 9,1%, поголовье свиней уменьшилось на 3,5%.

В ноябре 2024г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство молока увеличилось на 2,6%, производство яиц – в 2,1р., скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 1,9%. В январе - ноябре 2024г. по сравнению с январем - ноябрем 2023г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство молока увеличилось на 3,8%, скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 1,6%, производство яиц - на 10%.

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 в ноябре 2024г. по сравнению с ноябрем 2023г. производство молока увеличилось на 3,1%, яиц – в 2,1р, производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 1,3%. В январе – ноябре 2024 г. по сравнению с январем – ноябрем 2023 г. производство молока увеличилось на 4,4%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 0,8%, яиц - на 10,2%. В сельскохозяйственных организациях надой молока на 1 корову за январь - ноябрь 2024г. увеличились по сравнению с январем - ноябрем 2023г. на 318 кг (на 3,9%) и составили 8392 кг, яйценоскость кур-несушек уменьшилась на 1,1% и составила 269 штук яиц.

В январе - ноябре 2024г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось преобладание удельного веса птицы.

**Реализация продукции.** За ноябрь 2024г. всеми сельхозпроизводителями, по расчетам, реализовано 50,8 тыс. тонн молока (103,2% к ноябрю 2023г.), 4,4 тыс. тонн скота и птицы (97,6%), 46,1

Контур Кripto

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



## ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА

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

млн штук яиц (в 2,3р.). За январь - ноябрь 2024 г. всеми сельхозпроизводителями реализовано 572,7 тыс. тонн молока (104,7%), 43,7 тыс. тонн скота и птицы (96,4%), 393,9 млн штук яиц (87,2%).

Основными поставщиками продукции животноводства оставались сельхозорганизации, ими реализовано 83,2% мяса скота и птицы, 97% молока, 99,3% яиц.

### Строительство.

*Строительная деятельность.* Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в ноябре 2024г. составил 17,3 млрд рублей, или 194,3% (в сопоставимых ценах) к уровню ноября 2023г., в январе-ноябре 2024г. – 113,7 млрд рублей, или 104,4% к уровню января-ноября 2023г.

*Жилищное строительство.* В ноябре 2024г. организациями-застройщиками возведено 15 многоквартирных домов и 3 индивидуальных жилых дома. Населением построены 52 жилых дома. Всего построено 497 новых квартир. В январе-ноябре 2024г. организациями-застройщиками возведены 61 многоквартирный дом и 26 индивидуальных жилых домов. Населением построено 3826 жилых домов. Всего построено 8036 новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 397,9 тыс.кв.метров, или 64,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2024г.

### Потребительский рынок.

*Оборот розничной торговли* в ноябре 2024г. составил 27,5 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023г., в январе-ноябре 2024г. – 277,5 млрд рублей, или 103,6% к январю-ноябрю 2023 года.

В ноябре 2024г. как и в ноябре 2023г. оборот розничной торговли на 99,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,4%.

В ноябре 2024г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 56,3%, непродовольственных товаров – 43,7% (в ноябре 2023г. – 60,1% и 39,9% соответственно).

*Оборот общественного питания* в ноябре 2024г. составил 1612,3 млн рублей, или 116,9% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023г., в январе-ноябре 2024г. – 15201,1 млн рублей, или 109,8% к январю-ноябрю 2023г.

### Платные услуги населению.

В ноябре 2024г., по предварительным данным, населению оказано платных услуг на 8,1 млрд рублей, или 97,4% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023г., в январе-ноябре 2024г. – на 84,5 млрд рублей, или 99,6% к январю-ноябрю 2023г.

В ноябре 2024г. оборот оптовой торговли составил 43,4 млрд рублей, или 96% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2023г., в январе-ноябре 2024г. – 471,5 млрд рублей, или 97,3% к январю-ноябрю 2023 года.

### Потребительские цены.

В ноябре 2024г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,7%, в том числе на продовольственные товары – 102,2%, непродовольственные товары – 101,1%, услуги – 101,9%.

В ноябре 2024г. индекс потребительских цен на непродовольственные товары составил 101,1% (в ноябре 2023г. – 100,8%).

В ноябре 2024г. индекс потребительских цен на услуги составил 101,9% (в ноябре 2023г. – 100,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Вологодской области в конце ноября 2024г. составила 24236,60 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,1% (в ноябре 2023г. увеличилась на 0,6%).

### Финансовая деятельность.

В январе-октябре 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

Контур Кripto

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК СИЛИНСКАЯ НАДЕЖДА ВЯЧЕСЛАВОВНА**

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

организаций со средней численностью работников до 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) в действующих ценах составил 396,5 млрд рублей (286 организаций получили прибыль в размере 405,1 млрд рублей, 91 организация имела убыток на сумму 8,6 млрд рублей).

В январе-октябре 2024 года, по оперативным данным, доля убыточных организаций (по сопоставимому кругу) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 1,8 процентного пункта и составила 24,1%.

На конец октября 2024 года суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 985,5 млрд рублей, из нее просроченная – 26,8 млрд рублей, или 2,7% от общей суммы задолженности (на конец октября 2023 года – 2,7%, на конец сентября 2024 года – 2,7%).

Кредиторская задолженность в целом по области на конец октября 2024 года, по оперативным данным, составила 354,4 млрд рублей, из нее просроченная – 22,9 млрд рублей, или 6,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2023 года – 5,1%, на конец сентября 2024 года – 6,6%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по области на конец октября 2024 года, по оперативным данным, составила 631,1 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 октября 2023 года – 0,7%, на конец сентября 2024 года – 0,6%).

Дебиторская задолженность на конец октября 2024 года, по оперативным данным, составила 591,3 млрд рублей, из нее просроченная – 16,7 млрд рублей, или 2,8% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2023 года – 2,9%, на конец сентября 2024 года – 2,4%).

**Оплата труда.**

Средняя начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2024 года составила 70166 рублей и по сравнению с октябрём 2023 года увеличилась на 17,6%.

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

	октябрь 2024г.			
	рублей	в % к		
		октябрю 2023г.	сентябрю 2024г.	общеобластному уровню средней заработной платы
Всего	70166	117,6	100,8	100
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	69459	131,8	105,3	90,5
добыча полезных ископаемых	77392	116,6	105,0	107,8
обрабатывающие производства	85795	118,6	101,7	124,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	70319	117,0	100,0	99,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	62940	119,6	101,9	90,5
строительство	74698	131,0	101,0	96,2
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	52344	113,6	102,5	73,5
транспортировка и хранение	81325	123,4	109,4	107,9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	39721	123,0	96,8	54,6
деятельность в области информации и связи	91672	87,8	104,2	139,8
деятельность финансовая и страховая	95978	117,6	109,8	137,1
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	50041	135,7	102,2	69,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	96720	122,3	98,2	164,1
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	45422	118,1	95,1	64,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	68744	112,2	102,5	95,2
Образование	52405	109,1	86,3	74,2
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	58063	118,7	104,0	82,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	64589	109,5	88,2	90,4

**Контур Кристо**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

По России (оценка Росстата) - 86582 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 сентябре-ноябре 2024 г. составил 1,9% (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

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

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:

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

**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,

**Контур Кripto**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



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	<b>1,00</b>	0,99	0,95	0,76	0,95	0,90	0,88	0,83	0,81	0,63	0,96	0,87
Череповецкий	314	<b>1,00</b>	0,96	0,76	0,96	0,91	0,92	0,86	0,83	0,64	0,98	0,90	0,90
Тотемский	255	1,06	1,05	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>

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.

**Контур Кристо**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



### 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

Контур Кripto

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

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 приведенных 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.

**Контур Крипто**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

#### 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 мериллом 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.

*Лучшие 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

Контур Кристо

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

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 – размещение гаражей для собственных нужд. 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 ofert), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

Контур Кripto

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



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 Интернет сайты:

- [www.qp.ru](http://www.qp.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.vologda.domclick.ru](http://www.vologda.domclick.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_1742624763">https://vologda.domclick.ru/card/sale__1ot_1742624763</a>	<a href="https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot_1916758804">https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot_1916758804</a>	<a href="https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot_2056974268">https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot_2056974268</a>
Цена предложения, руб.		550 000	250 000	500 000
Площадь участка, кв. м.	100	2500	1200	2200
Стоимость 1 кв. м., руб.		220,00	208,33	227,27
Условия продажи	Аукцион	Оферта	Оферта	Оферта
Корректировка на торг		-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		191,40	181,25	197,73
Дата продажи	Дата оценки	апрель 2025г.	апрель 2025г.	апрель 2025г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		191,40	181,25	197,73
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		191,40	181,25	197,73
Месторасположение	Вологодская область, Грязовецкий район,	Вологодская область, Грязовецкий	Вологодская область, Грязовецкий	Вологодская область, Грязовецкий

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



	с/п Комьянское, д. Хорошево	район, с/п Комьянское, д. Хорошево	муниципальный округ, д. Слобода (Перцевское сп)	муниципальный округ, д. Камешник
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		191,40	181,25	197,73
Площадь, кв. м.	100	2500	1200	2200
Корректировка		2%	2%	2%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		195,23	184,88	201,68
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		195,23	184,88	201,68
Разрешенное использование	размещение гаражей для собственных нужд	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС
Корректировка		-35%	-35%	-35%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		126,90	120,17	131,09
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		126,90	120,17	131,09
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м., руб.</b>		<b>126,05</b>		
<b>ИТОГО рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>		<b>12 605</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

**Контур Кристо**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

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 Грязовецком районе, 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 – размещение гаражей для собственных нужд. 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).

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				
	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)

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

Контур Кристо

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

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, накопленный 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	12 605	1,00	12 605
Доходный	0	0	0
<b>Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка, руб.</b>	<b>12 605</b>		

Контур Кристо

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

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

Ставки беспкупонной доходности государственных облигаций 25.04.2025г.

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
25.04.2025	16,85	16,09	15,49

Ставка капитализации для земли

Наименование ставки	Величина ставки, %	Обоснование
Безрисковая ставка	15,49	
Поправка на риск	1,0	Средняя степень риска - положительная динамика инвестиций
Поправка на ликвидность	1,0	Средняя ликвидность – существенные темпы роста рынка земли
Ставка капитализации ( $R_z$ )	17,49	

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:

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

PC – рыночная стоимость права собственности земельного участка (без каких-либо обременений) – 12 605 руб.;

S – площадь земельного участка - 100 кв. м.;

KK – коэффициент капитализации для земли – 0,1749;

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: **22,05 рублей, следовательно - за участок 100 кв. м. – 2 205 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;
- 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, накопленного износа, потенциальная доходность и т.д.

**Контур Кripto**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025



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

В результате проведенного анализа и расчётов 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 № 35:28:0201021:802 площадью 100 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Грязовецкий, деревня Хорошево	2 200 (Две тысячи двести) рублей

\*С учетом округления

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

#### 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-001/2025-84662650 от 07.04.2025г
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-ноябре 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.qr.ru">www.qr.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
Расчетная часть		
4	Выбор объектов-аналогов	- информационные сайты <a href="http://www.qr.ru">www.qr.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> - периодические рекламные издания газеты «Городок+» электронный архив выпусков - 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>
5	Расчет величины поправки на уторгование	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> )

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025

### 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.

**Контур Крипто**

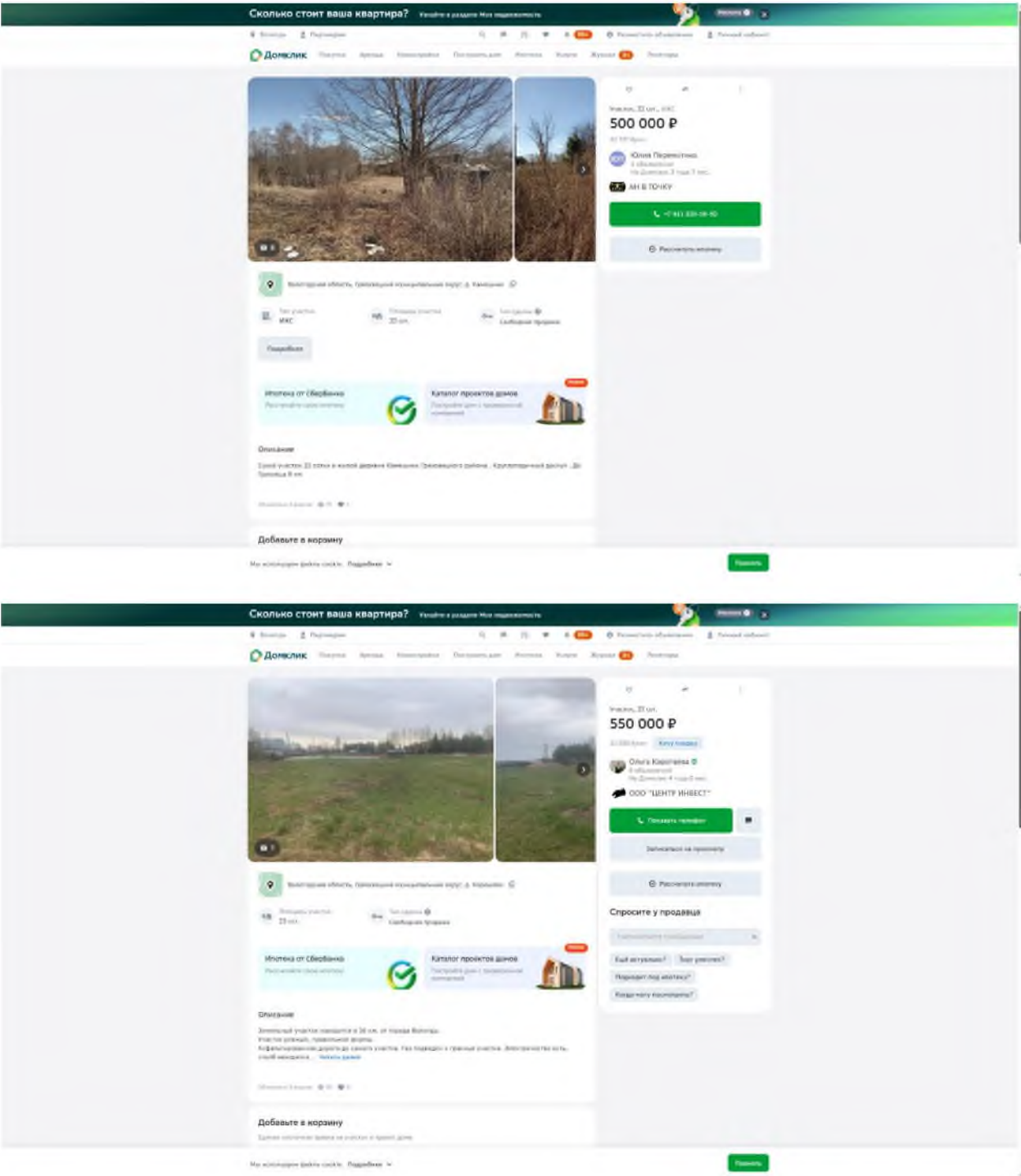
владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025



**Контур Крипто**

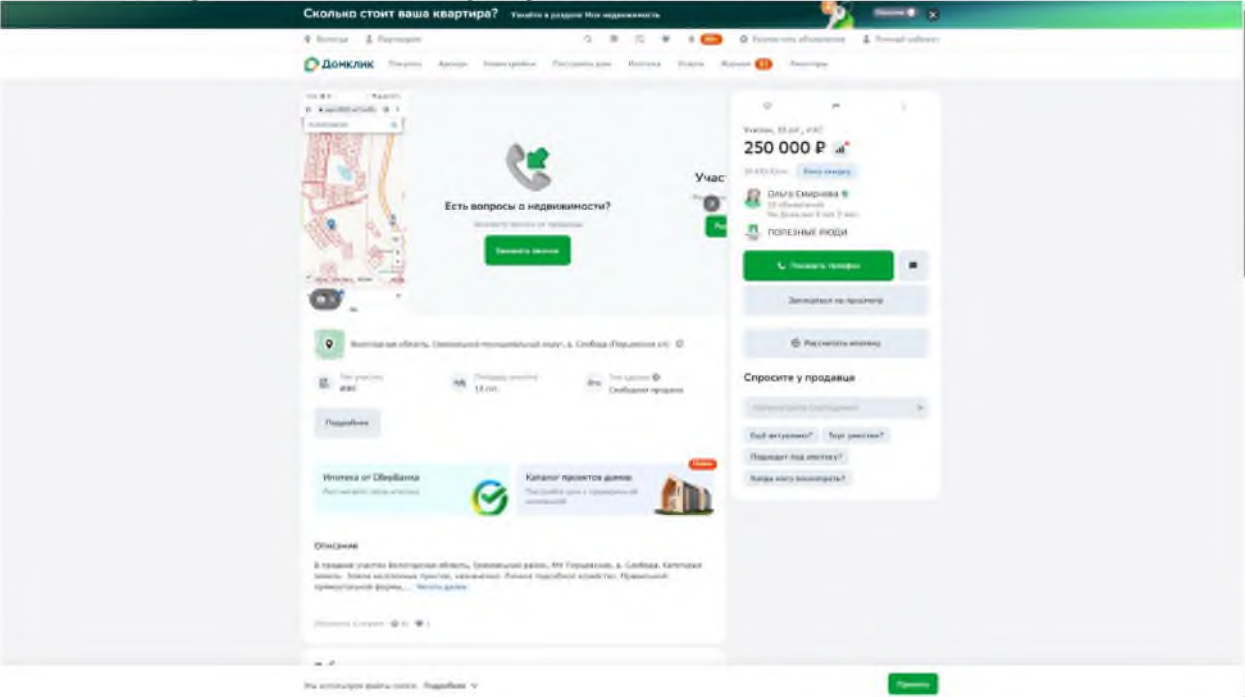
Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

владелец

серийный номер  
срок действия

Силинская Надежда Вячеславовна

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025



**Контур Крипто**

Документ подписан квалифицированной  
 электронной подписью 07.05.2025

владелец

серийный номер  
 срок действия

Силинская Надежда Вячеславовна

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
 07.11.2024 - 09.11.2025



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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 07.04.2025, поступившего на рассмотрение 07.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84662650				
Кадастровый номер:		35:28:0201021:802		
Номер кадастрового квартала:		35:28:0201021		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.10.2024		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Грязовецкий, деревня Хорошево		
Площадь:		100 +/- 4		
Кадастровая стоимость, руб.:		8590		
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:		размещение гаражей для собственных нужд		
Сведения о кадастровом инженерс:		Колосов Николай Павлович, № 644, в Ассоциации СРО "ОПКД", СНИЛС 12575997406, договор на выполнение кадастровых работ от 20.08.2024 № 33, дата завершения кадастровых работ: 30.09.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 009F00D5C1A5D3B6A897F4E2579E1B90  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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


Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной  
 электронной подписью 07.05.2025

владелец Силинская Надежда Вячеславовна

серийный номер D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
 срок действия 07.11.2024 - 09.11.2025

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84662650			
Кадастровый номер: 35:28:0201021:802			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	Земельный участок расположен в границах: 35:28-11.3		
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:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Грязовецкий муниципальный округ Вологодской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		
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:	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608E9E83A14073B64397F1E25799BEF80 Инициатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: 6/02.08.2023 по 26.10.3125.</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Контур Кристо

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

Лист 3

Раздел 3 Лист 4

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
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84662650			
Кадастровый номер: 35:28:0201021:802			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
полное наименование должности		<div> <div>                         ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                          Сертификат: 009080531A023064997E25708F650                          Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                          Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025                     </div> </div>	
		инициалы, фамилия	

Контур Крипто

Документ подписан квалифицированной  
 электронной подписью 07.05.2025

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

серийный номер  
 срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
 07.11.2024 - 09.11.2025




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
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84662650			
Кадастровый номер:		35:28:0201021:802	

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	79°17.9'	9.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	169°16.5'	9.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	259°17.1'	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	349°30.7'	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют
						8

Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
данные отсутствуют
данные отсутствуют
данные отсутствуют
данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 000F00C8181A03B64597F1E2579BEF50  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной  
 электронной подписью 07.05.2025

владелец

серийный номер  
 срок действия

Силинская Надежда Вячеславовна


D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
 07.11.2024 - 09.11.2025

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
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84662650			
Кадастровый номер: 35:28:0201021:802			

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	330890.86	3177342.3	-	0.1
2	330892.71	3177352.09	-	0.1
3	330882.89	3177353.95	-	0.1
4	330881.03	3177344.12	-	0.1
1	330890.86	3177342.3	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМенование Должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0B0C31A023B6497FEE259BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	--	-------------------

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной  
 электронной подписью 07.05.2025

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

серийный номер  
 срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
 07.11.2024 - 09.11.2025

МУНИЦИПАЛЬНОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГРЯЗОВЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ГРЯЗОВЕЦКАЯ ЭЛЕКТРОТЕПЛОСЕТЬ»  
(МУП «ЭТС»)

Администрация Грязовецкого муниципального  
округа

Управление имущественных и земельных  
отношений

Россия, 162000, Вологодская обл., г. Грязовец,  
ул. Комсомольская, 43  
Тел.: (81755) 2-23-90, 2-23-92; факс: (81755) 2-11-63  
URL: <http://www.gets.vologda.ru>  
E-mail: [gets@vologda.ru](mailto:gets@vologda.ru)  
ИНН/КПП: 3509000143/350901001  
Росбанк филиал Москва АО «ТБанк» г. Москва  
п/с: 40702810087360055528; к/с: 30101810545374525113;  
БИК: 044525113

23.04.2025 № 420  
На № 857 от 21.04.2025

**СОГЛАСОВАНИЕ**

на возможность подключения объекта, предполагаемого  
к строительству на земельном участке, находящемся  
в государственной собственности до разграничения по адресу:  
Российская Федерация, Вологодская область, Грязовецкий  
муниципальный округ, деревня Хорошево  
к централизованным сетям водоснабжения, водоотведения МУП «ЭТС»

1. **Земельный участок по адресу:** Российская Федерация, Вологодская область,  
Грязовецкий муниципальный округ, деревня Хорошево.
2. **Кадастровый номер земельного участка:** 35:28:0201021:802.
3. **Вид разрешенного использования:** размещение гаражей для собственных нужд
4. **Площадь земельного участка:** 100 кв.м
5. **Возможность подключения к централизованным сетям водоснабжения:**  
есть возможность подключения к централизованной системе водоснабжения,  
точка подключения – стальной водопровод диаметром 25 мм, подходящий к зданию  
д.Хорошево, ул.Центральная, д.16.
6. **Возможность подключение к централизованным сетям водоотведения:**  
есть возможность подключения к централизованной системе водоотведения,  
точка подключения – канализационный коллектор, проходящий с восточной стороны  
земельного участка с кадастровым номером 35:28:0201021:802.
7. Ставки тарифа для расчета платы за технологическое присоединение к  
централизованным системам водоснабжения и водоотведения утверждены Приказом  
Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования  
Вологодской области от 19.12.2024 г. № 601-р.

Внешний управляющий МУП «ЭТС»

Е.В. Мясников

исп. Конничева Св.Юр.  
Тел.для связи (81755)2-11-63

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

**Контур Кристо**

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Санкт-Петербург

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

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ВСА 1082557



Государственной аттестационной комиссии

от 21 июня 2010 года

Силинск

Надежде Вячеславовне

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности «Финансы и кредит»



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Ректор

Государственной  
аттестационной комиссии

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

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED09242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 572857

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

в том, что он(а) с "19" января 2024 г. по "03" сентября 2024 г.

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

Санкт-Петербургский государственный  
инженерно-экономический университет  
(наименование образовательного учреждения)

по "Экономика и управление на  
предприятии (по отраслям). Оценка

степени предпринимательства (бизнеса).  
(наименование профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "03" сентября 2024 г.

удостоверяет Силинской  
Надежду Вячеславовну  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки

степени предпринимательства (бизнеса)  
(наименование)

Заместитель государственной  
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2024

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер В0 0003

Контур Кристо

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025





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

Контур Крипто

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025

# 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.

**Контур Кристо**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD

срок действия

07.11.2024 - 09.11.2025





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: 351826483385

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, 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»  
  
Руководитель дирекции АО «АльфаСтрахование»  
(Московский филиал) / Главный блок/Управление коммерческого страхования ответственности / Москва  
Должность  
Бузиевский Иван Владимирович

Ф.И.О.

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
Силинская Надежда Вячеславовна  
  
ИНН 3518264833  
Вологодская область, г. Череповец

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

**Контур Кристо**

владелец

Силинская Надежда Вячеславовна

Документ подписан квалифицированной  
электронной подписью 07.05.2025

серийный номер  
срок действия

D1C040A1A97B8E74A3C49A3A65CAED9242F4B4BD  
07.11.2024 - 09.11.2025