



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 26-70-80, 50-27-00, 72-85-05;
www.бюрооценки35.рф, e-mail: buro_ocenki@mail.ru, ocenka@bno35.ru

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №844
Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №845

О Т Ч Е Т № 010/21-278

**об оценке рыночной стоимости права пользования и владения
объектами аренды в течение одного платежного периода на
условиях, определенных договором аренды. Объекты аренды:**

- земельный участок, площадью 1 904 м², кадастровый
№35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская
Федерация, Вологодская область, муниципальный округ
Сокольский, город Сокол, улица Беднякова;**
- земельный участок, площадью 720 м², кадастровый
№35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская
Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный
округ, город Сокол, улица Шатенево**

**ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению муниципальным имуществом
Сокольского муниципального округа Вологодской области**

г. Вологда
05.03.2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	7
5.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ..	9
6.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	15
8.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
8.2.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	15
8.3.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	16
9.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	19
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	19
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
9.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	24
9.4.	АНАЛИЗ АКТИВНОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	25
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	25
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	29
11.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ АРЕНДЫ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ	29
12.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	30
12.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ.....	30
12.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.....	31
12.3.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ	32
13.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	34
13.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ	34
14.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	45
15.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	46
15.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА	46
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ	48
17.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ	49
18.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	50
19.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Договору об оценке имущества от 20.01.2025 г. нами произведено определение рыночной стоимости права пользования и владения объектами аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Объекты аренды:

- земельный участок, площадью 1 904 м², кадастровый №35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова;

- земельный участок, площадью 720 м², кадастровый №35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево.

Оценка Объектов будет выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки I, II, III, IV, V, VI, 7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. 200, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. 611.

Цель оценки: для заключения договора аренды.

Дата оценки: 28.02.2025 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.), являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис 8304R/776/50002/24 сроком действия с 17.03.2024 г. по 16.03.2025 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина А.К. застрахована АО «Зетта Страхование» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей (полис №ПОО-4000422052/294 сроком действия с 09.02.2025 г. по 08.02.2026 г.).

Рыночная стоимость права пользования и владения объектами аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды по состоянию на дату оценки составляет (округленно, без НДС) в год:

№	Наименование	Рыночная стоимость права пользования и владения объектами аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды (округленно, без НДС), руб./год
1.	земельный участок, площадью 1 904 м ² , кадастровый №35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова	58 000
2.	земельный участок, площадью 720 м ² , кадастровый №35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево	25 000

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	право пользования и владения объектами аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Объекты аренды: - земельный участок, площадью 1 904 м ² , кадастровый №35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова; - земельный участок, площадью 720 м ² , кадастровый №35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево
Состав объектов аренды с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	- земельный участок, площадью 1 904 м ² , кадастровый №35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова; - земельный участок, площадью 720 м ² , кадастровый №35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево
Идентификация объекта оценки на основе присущих ему количественных и качественных характеристик	Характеристика объекта и его составных частей указана в п. 8.2. Описание, параметры и характеристики объекта и в Приложении №3. Документы заказчика, документы оценщика
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости	право собственности
Связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения	не выявлены
Правообладатель имущества	Комитет по управлению муниципальным имуществом Сокольского муниципального округа Вологодской области
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	• Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-26123219, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Вологодской области от 30.01.2025 г.; • Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-37157341, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Вологодской области от 10.02.2025 г.
Цель оценки	для заключения договора аренды
Вид стоимости	рыночная
Предпосылки стоимости	при проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для рыночной стоимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России 200 от 14.04.2022 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	не установлены
Дата оценки	28.02.2025 г.
Ограничения оценки	не выявлены
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Соответствие законодательству об оценочной деятельности	Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в виде числа, выраженного в рублях Российской Федерации, с учетом математического округления.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор об оценке имущества от 20.01.2025 г.
Форма составления отчета	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Этапы процесса оценки	В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 процесс оценки включает следующие действия: 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).
Требования к проведению оценки	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. 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, неуказанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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. 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 тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма, местонахождение, реквизиты	Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Сокольского муниципального района Вологодской области 162130, Вологодская область, г. Сокол, ул. Советская, д. 73 ИНН 3527009318, КПП 352701001, ОГРН 1023502494333 от 17.12.2002 г.
Сведения об Оценщике	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика Стаж работы в оценочной деятельности Место нахождения	Роголин Алексей Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №557500 выдан 18.11.2005 г., повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №1292 выдано 14.11.2008 г., повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №2192 выдано 21.09.2011 г., эксперт по проведению финансово-экономических судебных экспертиз и внесудебных исследований, свидетельство о повышении квалификации №0655/13 выдано 10.04.2013 г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2081 выдан 06.03.2015 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 039631-1 от 24.06.2024 г., действует до 24.06.2027 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 039368-2 от 24.06.2024 г., действует до 24.06.2027 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №042371-3 от 29.07.2024 г., действует до 29.07.2027 г. Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 205 (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.). Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг. Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована АО «Зетта Страхование» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей (полис №ПОО-4000422052/294 сроком действия с 09.02.2025 г. по 08.02.2026 г.). Почтовый адрес оценщика: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 23, кв. 16. Местонахождение оценщика: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80 Номер контактного телефона: +7-911-501-26-00 Адрес электронной почты: ozenka@bno35.ru Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет. Оценщик I категории.
Сведения о юридическом лице, с которым эксперты заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00, 21-56-41 e-mail: buro_ocenki@mail.ru, ozenka@bno35.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис 8304R/776/50002/24 сроком действия с 17.03.2024 г. по 16.03.2025 г.).

Сведения о независимости оценщика	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона: • Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
--	--

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Объект оценки	К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5)
Стоимость объектов	Мера 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 (ФСО I, п. 7)
Цена объектов	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО I, п.8).
Цель оценки	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 (ФСО I, п.9).
Допущение	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 (ФСО I, п.10).
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (ФСО I, п.11).
Метод оценки	представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО I, п.12).
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	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. (ФСО I, п.14).
Существенность	степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки (ФСО I, п.16). 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.
Вид стоимости	В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1. рыночная стоимость; 2. равновесная стоимость; 3. инвестиционная стоимость; 4. иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон). (ФСО II, п.1) Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (ФСО II, п.1)

Рыночная стоимость	Рыночная стоимость объекта оценки - 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. (ФСО II, п.13)
Равновесная стоимость	денежная сумма, 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 (ФСО II, п.15).
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 (ФСО II, п.16).
Ликвидационная стоимость	Для целей настоящего Федерального закона под ликвидационной стоимостью понимается 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 (ФЗ №135, ст.4).
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости включают следующее: 1. предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки; 4. предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); 5. характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи (ФСО II, п.3)
Рыночные предпосылки	Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) (ФСО II, п.4)
Нерыночные предпосылки	Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта (ФСО II, п.4)
Дата оценки	Дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п.5).
Наиболее эффективное	физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее

использование	эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. (ФСО II, п.6).
Ликвидация	Прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ФСО II, п.7).
Добровольная продажа	Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (ФСО II, п.8)
Вынужденная продажа	Ситуация, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (ФСО II, п.9)
Виды подходов к оценке	<u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V, п. 11) <u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п. 4). <u>Затратный подход</u> - 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 (ФСО V, п. 24)
Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»	Отчет об оценке объекта оценки представляет собой 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 (ФСО VI, п.1). Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора. Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо. В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции	период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке.
Аренда (lease)	договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или

	арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров.
Арендная плата (rent charge)	плата за право пользования чужим имуществом.
Рыночная арендная плата	расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. В тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить «надлежащие условия» аренды, которые отражает эта арендная плата.
Право владения на условиях аренды (leasehold estate)	- интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, представляющий собой право пользования и занятия объекта на определенный период при определенных условиях (например, выплата премий или арендных платежей)

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Ограничительные условия	• В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества. • Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. • Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. • Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях. • Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. • Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
Ограничения и пределы применения полученного результата	• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке. • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

	- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки. ФСО-VI, п.2.
Специальные ограничения и допущения	Устанавливаются в соответствии с Заданием на оценку

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №№I, II, III, IV, V, VI, №7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	- Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 и от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО №7соответственно: - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приказ № 200); - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приказ № 200); - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приказ № 200); - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приказ № 200); - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приказ № 200); - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приказ № 200); - Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (приказ № 611); - Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объекта	Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемого Объекта в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-26123219, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Вологодской области от 30.01.2025 г.; 2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-37157341, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Вологодской области от 10.02.2025 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком, данные интернет-ресурсов
Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III)	информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности

8.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ

Объект аренды №1

Наименование	земельный участок
Кадастровый №	35:26:0201017:1883
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь, м ²	1 904
Кадастровая стоимость, руб.	180 918,08
Оцениваемые права	право пользования и владения
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	Указаны в п. 8.1. «Перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения».
Транспортная доступность	удовлетворительная

Объект аренды №2

Наименование	земельный участок
Кадастровый №	35:26:0106015:1558
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад
Площадь, м ²	720
Кадастровая стоимость, руб.	84 520,80
Оцениваемые права	право пользования и владения
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта	Указаны в п. 8.1. «Перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения».
Транспортная доступность	удовлетворительная

8.3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ Сокольского района



Сокольский муниципальный район расположен в центральной части Вологодской области. Площадь района составляет 4165 км². На севере он граничит с Харовским и Сямженским, на востоке – с Тотемским, на юге – с Междуреченским, на юго-западе – с Вологодским, на северо-западе – с Усть-Кубинским районами Вологодской области.

Обеспечивается устойчивое транспортное сообщение с Ленинградской, Архангельской, Мурманской и другими областями. Через район проходят три важные транспортные артерии: Северная железная дорога, водная магистраль – река Сухона, автомагистраль Москва – Архангельск.

Речной транспорт по реке Сухоне имеет выход через систему шлюзов в Волго-Балтийскую и Северо-Двинскую системы.

Административный центр района город Сокол – один из крупных промышленных центров Вологодской области, расположен в 42 км к северу от областной столицы г. Вологды и связан автомобильными, железнодорожными и водными путями с ней, а также с г. Череповцом (179 км), с. Устье (37,2 км) и другими районными центрами.

В район также входят город Кадников и 8 сельских поселений.

Наличие лесных ресурсов, развитая транспортная система, выгодное экономико-географическое положение Сокольского района послужили предпосылками для формирования города Сокола как крупного промышленного узла Вологодской области.

Основой экономики Сокольского района является промышленность, в структуре которой традиционно преобладают целлюлозно-бумажная и деревообрабатывающая отрасли – их доля в общем объеме реализации продукции составляет порядка 61%. Активно развивается в нашем районе и пищевая промышленность – на ее долю приходится порядка 24% объема реализации продукции.

Промышленный сектор Сокольского района занимает довольно высокое место в общеобластном рейтинге. Так, по объемам продаж промышленной продукции, а также по производству пиломатериалов район традиционно занимает 2 место среди районов области, по производству мяса и молока – 8 и 9 места соответственно.

Базой для развития пищевой промышленности Сокольского района является многоотраслевое сельское хозяйство, специализирующееся на молочном животноводстве и растениеводстве – выращивании картофеля и зерновых. Территориально сельскохозяйственные предприятия расположены в экологически чистых уголках нашего района, поставляют свою качественную продукцию на предприятия пищевой промышленности Вологодчины, обеспечивая сбалансированный производственный цикл. Сгущенка, завтраки сухие, различные каши быстрого приготовления, произведенные на территории Сокольского района, хорошо известны на территории Вологодской области и далеко за её пределами своим качеством и неповторимым вкусом, многолетними традициями.

Промышленный сектор Сокольского района занимает высокое место в рейтинге Вологодской области. В районе более 20 крупных и средних промышленных предприятий. Основными отраслями являются: целлюлозно-бумажная промышленность, деревопереработка, пищевая промышленность, производство кирпича.

Отрасль целлюлозно-бумажной промышленности представлена в районе двумя градообразующими предприятиями:

- ОАО «Сокольский ЦБК»;
- ООО «Сухонский КБК».

Деревоперерабатывающая промышленность представлена следующими наиболее крупными предприятиями:

- ОАО «Сокольский ДОК»;

- ООО «Сотамеко плюс»;
- ОАО «Солдек»;
- ООО «С-Древ»;
- ООО «ГрандСтрой».

Производство пищевых продуктов осуществляется 3 крупными предприятиями:

- ООО «Сухонский молочный комбинат»;
- СПК «Сокольский мясокомбинат»;
- ОАО ПК «Вологодский».

Представителем отрасли производства кирпича в районе является ОАО «Соколстром».

Сокольский район – это развитая территория Вологодской области с высоким инвестиционным потенциалом, который формируют:

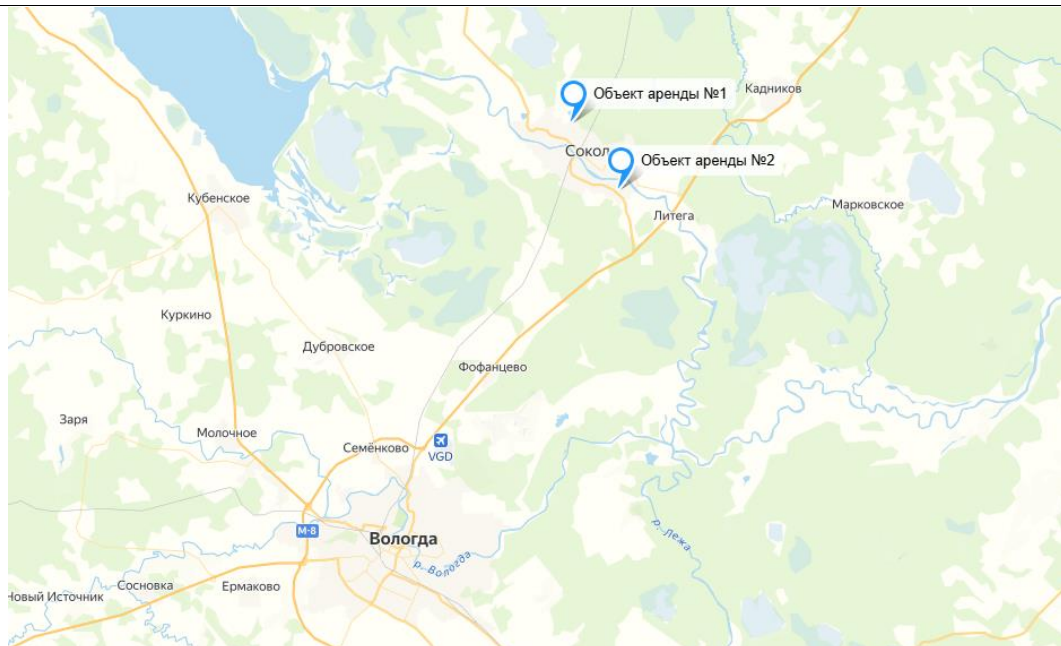
- выгодное географическое положение – близость областного центра;
- наличие пакета транспортных инфраструктур (федеральная трасса М8, Северная железная дорога, судоходная река Сухона);
- богатая ресурсная база – хвойные и лиственные леса;
- достаточный минерально-сырьевой запас;
- мощный промышленный сектор, обладающий традициями бумажного производства и деревообработки;
- наличие подготовленных трудовых ресурсов, в т.ч. на базе учебных заведений района;
- туристическая привлекательность отдельных поселений, их историко-культурное наследие, расположение на пути в «Великий Устюг – родину Деда Мороза».

<http://www.sokoladm.ru/>

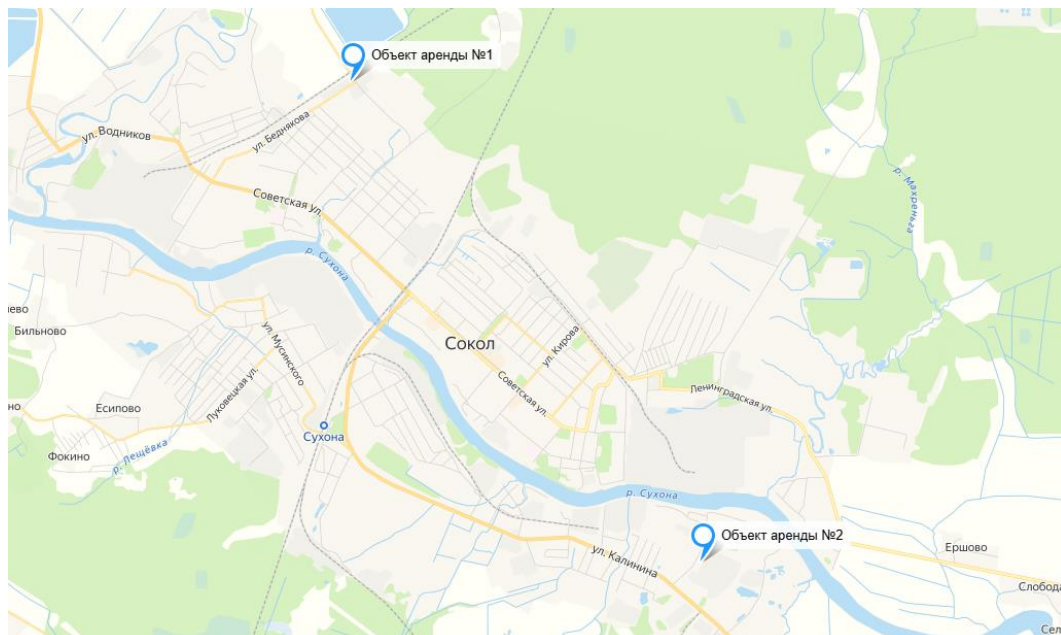
Описание и анализ локального местоположения объектов аренды

Объекты аренды расположены по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол.
Экологическая обстановка прилегающей территории – хорошая.
Транспортная доступность – удовлетворительная. Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки - низкий. Ближайшая окружающая застройка: жилая. Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры.
Местоположение Объектов показано на схемах:

Местоположение на карте Вологодской области



**Местоположение
на карте г. Сокол**



**Локальное
местоположение**



9. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Основные экономические показатели России на ноябрь 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

3. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г.

Оборот розничной торговли¹ в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост платных услуг населению² в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания³ в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном

¹ Данные за июль-октябрь 2024 года по обороту розничной торговли были скорректированы в среднем на +0,3 п.п. вверх по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

² В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована в октябре на +0,6 п.п. вверх.

³ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных по общественному питанию данные за июль-октябрь 2024 года были скорректированы в среднем на +0,4 п.п. вверх.

выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

Таблица показателей деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2	2,6	3,5	4,1	3,2	4,7	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,6	-1,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,0	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,2	3,0	7,2	2,8	3,1	-1,0	6,7	9,1	2,6	12,0	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,5	5,4	5,0	5,5	5,8	5,0	6,0	6,8	5,9	6,9	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,4	6,0	5,2	6,1	6,7	5,3	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,8	10,0	9,2	10,8	8,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,1	2,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,3	-3,2	-8,0	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,4	8,9 / 9,7 ²	8,5	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,5	7,4	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 017 ³	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9 ³	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.

³ Январь–октябрь 2024 г.

Таблица показателей промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	1,9	9,1	2,9	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,0	0,9	1,0	3,2	0,2	1,5	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машинностроительный комплекс	21,5	22,6	29,5	16,7	23,8	11,6	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электросбородование	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,5	11,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,0	2,0	1,7	0,2	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,9	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

<https://www.economy.gov.ru>

Социально-экономическое положение Вологодской области в январе-октябре 2024 г.

Основные экономические и социальные показатели

	2022г.	В % к 2021г.	Справочно 2021г. в % к 2020г.
Валовой региональный продукт, млн рублей	1024197,0 ¹⁾	95,2	102,9
1) Первая оценка.			
	Сентябрь 2024г. в % к сентябрю 2023г.	Январь-сентябрь 2024г. в % к январю-сентябрю 2023г.	Справочно январь-сентябрь 2023г. в % к январю-сентябрю 2022г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	99,1	100,6	104,4

	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

	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.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	99,1	102,1	99,8	111,9	106,0	106,1
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей	4146,3	101,7	47,8	100,2	97,4	49,9	102,0
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , тыс. т-км	70791,1	73,6	90,8	75,5	113,2	111,3	110,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	26352,7	107,7	101,8	102,7	102,7	91,3	102,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	7550,4	97,1	105,1	99,8	99,3	109,0	100,6
Индекс потребительских цен	х	108,8	101,0	108,3	106,8	100,6	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	х	105,8	99,1	113,2	116,9	102,7	93,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁴⁾ , тыс. человек	2,9	69,3	85,0	х	78,5	95,1	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 Департамента труда и занятости населения Вологодской области.

	Сентябрь 2024г.	В % к		Январь- сентябрь 2024г.	В % к январю- сентябрю 2023г.	Справочно		
		сентябрю 2023г.	августу 2024г.			сентябрь 2023г. в % к		январь- сентябрь 2023г. в % к январю- сентябрю 2022г.
						сентябрю 2022г.	августу 2023г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника								
номинальная, рублей	69413	118,4	100,5	69656	118,1	113,5	99,4	110,0
реальная	х	109,3	99,8	х	109,1	106,8	98,3	104,1

Индекс промышленного производства в октябре 2024г. по сравнению с октябрём 2023г. составил 99,1%, с сентябрём 2024г. – 102,1%, в январе – октябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2024г. по сравнению с октябрём 2023г. составил 75,8%, с сентябрём 2024г. – 86%, в январе – октябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 89,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2024г. по сравнению с октябрём 2023г. составил 99,3%, с сентябрём 2024г. – 101,6%, в январе – октябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 100%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в октябре 2024г. по сравнению с октябрём 2023г. составил 95,4%, с сентябрём 2024г. – 115%, в январе – октябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 98,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в октябре 2024г. по сравнению с октябрём 2023г. составил 102,9%, с сентябрём 2024г. – 97,6%, в январе – октябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. – 94,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в октябре 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 4146,3 млн рублей, в январе – октябре 2024г. – 47719,1 млн рублей.

Животноводство. На конец октября 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 163,3 тыс. голов (на 1,3% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 74 тыс. (на 0,3% меньше), свиней – 45,6 тыс. (на 1,9% меньше), овец и коз – 8,4 тыс. голов (на 4,1% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 1,7% поголовья крупного рогатого скота, в том числе 1,8% – коров; 9,2% – свиней; 82,1% – овец и коз (на конец октября 2023г. – соответственно, 2%; 1,9; 10,9 и 86%).

Реализация продукции. За октябрь 2024г. всеми сельхозпроизводителями, по расчетам, реализовано 51,3 тыс. тонн молока (102,7% к октябрю 2023г.), 4,8 тыс. тонн скота и птицы (105%), 46,2 млн штук яиц (в 2,2р.). За январь - октябрь 2024 г. всеми сельхозпроизводителями реализовано 521,9 тыс. тонн молока (104,9%), 39,3 тыс. тонн скота и птицы (96,2%), 347,8 млн штук яиц (80,6%). Основными поставщиками продукции животноводства оставались сельхозорганизации, ими реализовано 85,4% мяса скота и птицы, 97% молока, 99,3% яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в октябре 2024г. к соответствующему месяцу предыдущего года увеличился на 19,8%, и снизился по сравнению с сентябрем 2024г. на 11,9%, с начала года вырос на 16,1% к аналогичному периоду 2023 года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2024г. составил 12,7 млрд рублей, или 61,6% (в сопоставимых ценах) к уровню октября 2023г., в январе-октябре 2024г. – 96,3 млрд рублей, или 96,5% к уровню января-октября 2023 г.

Жилищное строительство. В октябре 2024г. организациями-застройщиками возведено 8 многоквартирных домов и 3 индивидуальных жилых дома. Населением построено 50 жилых домов. Всего построены 843 новые квартиры.

В январе-октябре 2024г. организациями-застройщиками возведено 46 многоквартирных домов и 23 индивидуальных жилых дома. Населением построены 3774 жилых дома. Всего построено 7539 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 392,6 тыс.кв.метров, или 66,4% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2024 г.

<https://35.rosstat.gov.ru>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Земельные участки

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, несовершенством нормативно-правовой базы, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Рынок земли в России стал развиваться в связи с вводом в действие положений Земельного Кодекса РФ в 2001 г. Одним из основных положений Земельного Кодекса является пункт о частной собственности на землю, т.е. земля стала предметом купли-продажи. С введением в действие Земельного Кодекса изменилась и парадоксальная ситуация, связанная с приватизацией государственного и муниципального имущества - предприятия приватизировали имущество, в том числе здания и сооружения, а земельные участки под ними оставались в государственной собственности.

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

1. земли сельскохозяйственного назначения;
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.

Объекты аренды №1,2 относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: склад.

9.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе анализа было выяснено, что, в первую очередь, на стоимость влияет назначение участка. В ходе анализа были отобраны аналогичные объекты с категорией земель: земли промышленности, энергетики и др. (ЗПЭ), земли населенных пунктов (ЗНП), земли сельскохозяйственного назначения (ЗСН) с возможностью перевода в другую категорию, производственного и коммерческого назначения. Выявлено, что основные факторы, определяющие стоимость подобных участков – местоположение и размер участка, при возможности смены разрешенного использования, влияние данного в текущих условиях опосредовано.

На дату оценки присутствовали следующие предложения земельных участков производственного назначения на территории Вологодской области.

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м²	Цена, руб./м²	Категория	Источник информации
Вологодская обл, Вологодский р-н, Спасское с/п	1 400 000	24 860	56,32	ЗСХ	https://onreal.ru/derevnya-kozitcyno-89957/kypit-uchastok/58311653
Вологодская область, Великий Устюг, 1-я Промышленная улица	2 400 000	33 200	72,29	ЗПЭ	https://onreal.ru/velikij-ustiug/kypit-uchastok/59386527
Вологодская область, Старосельское сельское поселение, А-114, 41-й километр	3 550 000	48 700	72,90	ЗСХ	https://onreal.ru/staroselskoe-selskoe-poselenie/kypit-uchastok/34600617
Вологодская область, р-н. Череповецкий, с/о. Ирдоматский с/с, д. Ирдоматка, д. № 130	5 200 000	69 944	74,35	ЗПЭ	https://onreal.ru/irdomatskoe-selskoe-poselenie/kypit-uchastok/64479075
Вологодская область, Череповецкий район, Нелазский с/с	8 000 000	86 388	92,61	ЗСХ	https://onreal.ru/nelazskoe-selskoe-poselenie/kypit-uchastok/68208339
Вологодская область, муниципальный район Череповецкий, сельское поселение Тоншаловское	6 200 000	62 362	99,42	ЗПЭ	https://www.avito.ru/tonshalovo/zemelye_uchastki/uchastok_62_ga_promnaznacheniya_2180404482
Вологодская область, Новленское с/пос	3 000 000	30 000	100,00	ЗПЭ	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/288068111/
Вологодская область, Череповец, Новые Углы поселок, ул. Центральная, 68	8 990 000	86 400	104,05	ЗСХ	https://cherepovec.cian.ru/sale/commercial/260655258/
Вологодская область, р-н Череповецкий, с/с Нелазский	3 000 000	28 800	104,17	ЗСХ	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelye_uchastki/uchastok_288_ga_promnaznacheniya_3319633882
Вологодская область, Сокольский район, Город Сокол городское поселение	1 500 000	10 000	150,00	ЗПЭ	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/218458077/
Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, г. Кадников	2 500 000	15 000	166,67	ЗНП	https://www.avito.ru/kadnikov/zemelye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3283874922
Вологодская область, р-н Вологодский, с/п Сосновское	5 000 000	24 400	204,92	ЗСХ	https://onreal.ru/derevnya-koriukino/kypit-uchastok/58311670
Вологодская область, Вытегорский р-н, муниципальное образование Вытегра, Вытегра	1 600 000	7 500	213,33	ЗНП	https://www.avito.ru/vytegra/zemelye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_2349876251
Вологодская область, муниципальный район Сокольский	3 000 000	12 000	250,00	ЗНП	https://onreal.ru/sokol/kypit-uchastok/68763385

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, д. Аксёново	1 500 000	5 940	252,53	ЗПЭ	https://www.avito.ru/fedotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_594_sot._promnaznacheniya_3505188849
Вологодская обл, р-н Череповецкий, с/с Тоншаловский, д Ясная Поляна	780 000	2 625	297,14	ЗНП	https://onrealt.ru/derevnya-yasnaya-polyana-81712/kypit-uchastok/68179591
Вологодская область, Грязовецкий муниципальный округ, Ростилоское с/пос	2 000 000	5 900	338,98	ЗПЭ	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/293339345/

Диапазон цен предложения за 1 м² подобных земельных участков в Вологодской области составляет от 56,32 до 338,98 рублей. Источники информации: <https://vologda.cian.ru> и др.

9.4. АНАЛИЗ АКТИВНОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

В ходе анализа предложений аренды земельных участков на территории Вологодской области, Оценщиком было определено, что рынок характеризуется недостаточным уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, низким спросом/предложением. Таким образом, объекты аренды относятся к неактивному рынку, что учитывается в дальнейших расчетах.

9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие

общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические

факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 2).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов экспертизы. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.	
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;	

- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

<http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риэлторами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях и размещаемая на публичных сайтах сети Интернет. Также выполнен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. При этом однозначно определить корреляцию данных факторов с рыночной стоимостью объектов не представляется возможным, однозначно обоснованно определить величину корректировок по элементам сравнения нет возможности.

В связи с вышеперечисленными данными оценщиком в данном отчете в сравнительном подходе подобраны наиболее близко соответствующие объекту оценки аналоги.

9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка земельных участков Вологодской области.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий - земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

Площади земельных участков предлагаемых к продаже в основном предназначены под индивидуально-жилищную застройку, под объекты коммерческого назначения и под объекты промышленного назначения.

В условиях рынка для потенциального инвестора важно возможное использование объекта, поэтому, при отсутствии особых ограничений по использованию земельных участков, покупатель в первую очередь рассматривает участки, подходящие ему по виду разрешенного использования. В связи с этим, на рынке предложений сложилась ситуация, когда земли разных категорий, но со схожим назначением, имеют практически одинаковые стоимости.

Найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке и последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь в полной мере проявляется принцип замещения, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Цены предложений являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

В период, предшествующий дате оценки, на рынке наблюдается стагнация цен. Динамика изменения цен – направлена на снижение. Рынок показывает заметную зависимость от экономической ситуации в стране. Средний срок экспозиции для сдачи в аренду подобных объектов составляет 6 мес.

Информация о спросе и предложении подобных оцениваемому объектах и диапазонах значений ценообразующих факторов.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков – это местоположение и окружение, наличие вблизи водных объектов, размер, дата продажи (предложения), целевое назначение, разрешенное использование, физические характеристики: рельеф, размер, форма и др., развитость инфраструктуры (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.), привлекательность участков для инвесторов, при этом возможность установления влияния данных факторов на стоимость объекта методом парных продаж, анализа соотношения цен продаж подобных объектов с аналогичными характеристиками отсутствует в связи с неразвитостью рынка земельных участков в Вологодской области незначительным количеством продаваемых / предлагаемых к продаже объектов, соответственно нет возможности привести обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов. На дату оценки на рынке недвижимости в Вологодской области нет продаж / предложений объектов, отличающихся лишь на один параметр сравнения, однозначно обоснованно определить величину корректировок по элементам сравнения нет возможности.

В ходе анализа было выяснено, что, в первую очередь, на стоимость влияет назначение участка. В ходе анализа были отобраны аналогичные объекты с категорией земель: земли промышленности, энергетики и др. (ЗПЭ), земли населенных пунктов (ЗНП), земли сельскохозяйственного назначения (ЗСН) с возможностью перевода в другую категорию, производственного и коммерческого назначения. Выявлено, что основные факторы, определяющие стоимость подобных участков – местоположение и размер участка, при возможности смены разрешенного использования, влияние данного в текущих условиях опосредовано.

Диапазон цен предложения за 1 м² подобных земельных участков в Вологодской области составляет от 56,32 до 338,98 рублей. Источники информации: <https://vologda.cian.ru> и др.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов используются четыре основных критерия анализа: 1. Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объектов, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самих объектов
Заключение по анализу НЭИ	В соответствии с Заданием на оценку (п. 2 Отчета): с учетом цели оценки требуется определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании

11. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ АРЕНДЫ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ

Ликвидность объектов напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для объекта, транспортной доступности для объекта;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Правоустанавливающие и технические документы на объект аренды в наличии, соответствуют объекту.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-12
Оцениваемого объекта	-	+	-

Степень ликвидности оцениваемых объектов – низкая, Потенциальные покупатели физические лица. Предполагаемые условия продажи с привлечением или без привлечения кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 6 мес.

12.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

12.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Сравнительный подход	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Объектами – аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. <u>Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода</u>, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). <u>Основные этапы сравнительного подхода:</u> 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них; 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.
Доходный подход	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. <u>Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода</u>, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

	<u>Основные этапы доходного подхода:</u> 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал; 2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: • определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); • прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; • определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки; 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку; 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.
Затратный подход	Затратный подход представляет собой 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. Рассматривая <u>возможность и целесообразность применения затратного подхода</u>, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. <u>В рамках затратного подхода применяются следующие методы:</u> 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

12.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов: Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене,

	т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка. Доходный подход Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами. <i>Доходный подход не применялся, так как отсутствует возможность определения арендных ставок для земельных участков вследствие отсутствия рыночной информации об аренде аналогичных объектов недвижимости.</i> Затратный подход <i>Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим.</i> Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, применялся сравнительный подход для оценки рыночной стоимости. В данном отчете в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж, применение данного метода обосновано его наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.
--	---

12.3. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии со статьей 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектами дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объектов оценки и вида определяемой стоимости.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов: Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект 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. <i>Согласно сравнительному подходу, величина арендной платы определяется на основании данных предложений о размерах арендной платы схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью. Аналог объекта аренды – сходный по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам аренды другой объект. В связи с тем, что объекты - аналоги не сдаются на открытом рынке Вологодской области, сравнительный подход является не применимым.</i> Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применялся – подход использует опосредованные данные и методы расчета, применение в данном случае методов доходного подхода приведет скорее к искажению величины итоговой стоимости, нежели к ее уточнению.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости.

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 создание 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 подходом) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточный для применения затратного подхода объем исходной информации. Расчет стоимости производился с использованием метода компенсации издержек доходами. Более подробно описание расчета стоимости в рамках затратного подхода и методики расчета представлено в разделе 16 настоящего Отчета.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость величины годовой арендной платы за пользование объектами определялась с помощью одного подхода: затратного.

13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ

Расчет стоимости земельного участка	Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности). Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения). Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания). Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния). Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание: - целевое назначение и разрешенное использование; - преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка; - перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; - ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; - текущее использование земельного участка.
Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке. Рыночная стоимость земельного участка зависит: - от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения); - от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания); - от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния); - от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Она изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.
6. Метод предполагаемого использования.

Оценка земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р).

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом учитывается, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки – это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок (они, как правило, на 5-15% ниже публикуемых).

Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:

- а) по элементам сравнения;
- б) по единицам сравнения.

Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для того чтобы производить поправки цен по сопоставимым сделкам, необходимо знать тенденции цен на земельном рынке, т.е. изменение цен на землю с течением времени. В российских условиях имела место ежегодная тенденция повышения цен на земельные участки, зарегистрированы значительные сезонные колебания цен на них: весной цены возрастают, зимой – падают. Сезонные колебания в некоторых регионах достигают 15-20%.

При анализе соотношения спроса и предложения на земельном рынке можно выявить тенденции в ценах продавцов и в ценах покупателей. Следует отметить, что принятие того или другого законопроекта или правительственного постановления может оказать значительное влияние на ситуацию на земельном рынке.

Физическими характеристиками могут быть тип почв, размеры и конфигурация участка, рельеф, гидрогеологические параметры и пр.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков при: наличии информации о ценах сделок или ценах предложения с едиными объектами недвижимости (земельный участок с расположенным на нем зданием, строением, сооружением), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствии улучшений земельного участка его эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в

себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
 7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Определение стоимости земельного участка **методом капитализации земельной ренты** заключается в капитализации чистых доходов, полученных за счет арендных платежей. Использование этой техники в российских условиях возможно на экспертной основе, так как сопоставимые арендные платежи и нормы капитализации в настоящее время сложно отыскать в ряде регионов из-за отсутствия или недостатка достоверной информации о рынке аренды земельных участков.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Для расчета стоимости земли методом остатка может быть применена следующая формула:

$$V_L = \frac{I - V_B \times R_B}{R_L},$$

где V_L – стоимость земли; I – чистый операционный доход; V_B – стоимость зданий; R_L – коэффициент капитализации доходов от земли; R_B – коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

- метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка:

	– в качестве коэффициентов капитализации используются рыночные ставки; – для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения. Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход. Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях: – известна или может быть точно определена стоимость здания; – известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости; – коэффициенты капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных. Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей. Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий: 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; 4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения. Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество. График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков. Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.
Сравнительный подход при оценке земельного участка	Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий: - выбор основных факторов стоимости земельного участка; - определение цен земельных участков – аналогов; - определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка; - определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка; - обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов. В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают: - местоположение и окружение; - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц; - физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; - доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода	Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы: — количественные; — качественные; — комбинированные. Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать ограниченное число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. Таким образом, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки. В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа. Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле: $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му элементу сравнения, руб.; k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле: $C_{о.а.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k^{II}_i,$ где $C_{о.а.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.; C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.; k^{II}_i — корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, %; N — количество корректировок из второй группы. Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.
Определение корректировок	Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами: — прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; — прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем

	капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок. На основании анализа информации о продажах объектов недвижимости на территории Вологодской области за последнее время можно сделать вывод, что рост или снижение стоимости подобных объектов в 2024 - 2025 гг. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.
--	--

Исходные данные по сопоставимым объектам

Показатели и характеристики	Объект Аренды №1	Объект Аренды №2	Сравниваемые участки		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова	Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево	Вологодская область, р-н Вологодский, с/п Сосновское	Вологодская область, Сокольский район, фед. трасса	Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, д. Алексейцево (городское поселение Кадников)
Удаленность от а/м	удален от крупных а/м	удален от крупных а/м	рядом с крупной а/м	рядом с крупной а/м	удален от крупных а/м
Цена предложения продажи, руб.			5 000 000	1 500 000	2 500 000
Площадь, м ²	1 904	720	24 400	10 000	15 000
Источник информации			https://onrealty.ru/derevnya-koriukino/kypit-uchastok/58311670	https://vologda.cian.ru/sale/commercial/218458077/	https://www.avito.ru/kadnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3283874922
Дата продажи / предложения (оценки)	(февраль 2025 г.)	(февраль 2025 г.)	сентябрь 2024 г.	январь 2024 г.	февраль 2025 г.
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли сельхозназначения с возможностью перевода	земли промышленности, энергетики и др.	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склад	склад	объекты дорожного сервиса	под строительство автозаправки	промназначения
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Наличие инженерных сетей на земельном участке	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям	есть возможность подключения к коммуникациям

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению, рекомендуемое значение скидки на торг для земельных участков составляет 17,5% (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.).

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5% 18,4%

Корректировка на размер

Как известно удельная стоимость объектов зависит от их площади. В связи с тем, что площади объектов аналогов и оцениваемого объекта различны, необходима корректировка удельных цен аналогов.

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$П_{\text{ЭМ}} = \left[\left(\frac{S_{\text{оц}}}{S_{\text{ан}}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где

S_{оц}, S_{ан} - площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

n - коэффициент торможения, n = -0,15 для объекта оценки.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15

(Источник информации: Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2024 г.) С учетом изложенного к объектам-аналогам введены корректировки.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.

Сравниваемые объекты находятся в относительно одинаковых районах, имеют схожую транспортную доступность, обеспеченность инфраструктурой и пр. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,86	0,85	0,87

Корректировка на категорию земель

Объект оценки №3 и объект-аналог №2 относятся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и

	землям иного специального назначения, объект-аналог №1 относится к землям сельскохозяйственного назначения с возможностью перевода, объекты оценки №1,2 и объект-аналог №3 относятся к землям населенных пунктов. Согласно №172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», имеется возможность беспрепятственного изменения категории земель, корректировка не требуется.
Корректировка на разрешенное использование	В качестве объектов сравнения использованы аналоги со схожим разрешенным использованием, поэтому корректировка не требуется.
Корректировка на наличие коммуникаций	Одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор возможности подключения коммуникаций для земельного участка. Оцениваемый участок рассматривается как свободный. В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемый земельный участок имеет возможность подключения ко всем инженерным коммуникациям. Все объекты-аналоги расположены в черте населенного пункта, на освоенных территориях, участки также имеют возможность подключения всех инженерных коммуникаций. Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами города. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Таким образом, данная корректировка не проводилась.
<i>Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются несущественно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен участков.</i>	
Согласование скорректированных цен	Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.
Расчет стоимости оцениваемых объектов приведен ниже в Таблице.	

Оценка рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект аренды №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения (без НДС), руб.		5 000 000	1 500 000	2 500 000
Площадь участка, м²	1 904	24 400	10 000	15 000
Цена предложения в расчете на м² земельного участка, руб./ м²		204,92	150,00	166,67
Условия финансирования	рыночные	предложение	предложение	предложение, без торга
Скидка к цене предложения, %		-17,5	-17,5	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./ м²		169,06	123,75	166,67
Дата предложения	(февраль 2025 г.)	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м², руб./ м²		169,06	123,75	166,67
Категория земель	земли населенных пунктов	земли сельхозназначения с возможностью перевода	земли промышленности, энергетики и др.	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./ м²		169,06	123,75	166,67
Разрешенное использование	склад	объекты дорожного сервиса	под строительство автозаправки	промназначения
Корректировка на разрешенное использование, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м² руб./ м²		169,06	123,75	166,67
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова	Вологодская область, р-н Вологодский, с/п Сосновское	Вологодская область, Сокольский район, фед. трасса	Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, д. Алексейцево (городское поселение Кадников)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Удаленность от а/м	удален от крупных а/м	рядом с крупной а/м	рядом с крупной а/м	удален от крупных а/м
Корректировка, %		-14,0	-14,0	0,0
Площадь участка, м²	1 904	24 400	10 000	15 000
Корректировка, %	-	+46,6	+28,2	+36,3
Корректировка суммарная на 2 группу, %		32,60	14,20	36,30
Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./м²/год	определяется	224,17	141,32	227,17
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1м², руб./м²			197,55	
Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.			376 000	

Параметры сравнения	Объект аренды №2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения (без НДС), руб.		5 000 000	1 500 000	2 500 000
Площадь участка, м²	720	24 400	10 000	15 000
Цена предложения в расчете на м² земельного участка, руб./ м²		204,92	150,00	166,67
Условия финансирования	рыночные	предложение	предложение	предложение, без торга
Скидка к цене предложения, %		-17,5	-17,5	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./ м²		169,06	123,75	166,67
Дата предложения	(февраль 2025 г.)	январь 2024 г.	январь 2024 г.	январь 2024 г.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м², руб./ м²		169,06	123,75	166,67
Категория земель	земли населенных пунктов	земли сельхозназначения с возможностью перевода	земли промышленности, энергетики и др.	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./ м²		169,06	123,75	166,67
Разрешенное использование	склад	объекты дорожного сервиса	под строительство автозаправки	промназначения
Корректировка на разрешенное использование, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м² руб./ м²		169,06	123,75	166,67
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево	Вологодская область, р-н Вологодский, с/п Сосновское	Вологодская область, Сокольский район, фед. трасса	Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, д. Алексейцево (городское поселение Кадников)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Удаленность от а/м	удален от крупных а/м	рядом с крупной а/м	рядом с крупной а/м	удален от крупных а/м
Корректировка, %		-14,0	-14,0	0,0
Площадь участка, м²	720	24 400	10 000	15 000
Корректировка, %	-	+69,6	+48,4	+57,7
Корректировка суммарная на 2 группу, %		55,60	34,40	57,70
Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./м²/год	определяется	263,06	166,32	262,84
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1м², руб./м²		230,74		
Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.		166 000		

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Отказ от применения доходного подхода при оценке земельного участка	Доходный подход не применялся, так как отсутствует возможность определения арендных ставок для земельных участков вследствие отсутствия рыночной информации об аренде аналогичных объектов недвижимости.
Отказ от применения затратного подхода при оценке земельного участка	Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим.
Согласование результатов расчетов стоимости земельного участка	Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, был использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент. При выборе весовых коэффициентов были приняты во внимание следующие факторы: Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемыми объектами. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объектов, и различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование подхода по сравнению продаж наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00. Таким образом, для определения стоимости земельных участков составлена следующая таблица:

ТАБЛИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Наименование	Назначение	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость земельного участка (округленно, НДС не облагается) руб.
			Затратный подход, (округленно), руб.	Сравнительный подход (округленно), руб.	Доходный подход (округленно), руб.	
Вес подхода			-	1,00	-	1,00
1	земельный участок, площадью 1 904 м², кадастровый №35:26:0201017:1883	склад	не применялся	376 000	не применялся	376 000
2	земельный участок, площадью 720 м², кадастровый №35:26:0106015:1558	склад	не применялся	166 000	не применялся	166 000

15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА

Определение величины операционных расходов	Операционные расходы (ОР) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение: - условно постоянные, относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Это налоги на землю и имущество страховые платежи, расходы на содержание охраны, заработную плату обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на данную заработную плату. - условно переменные, относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта или объема предоставляемых услуг. Для каждого вида недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов. В то же время можно выделить типичные статьи расходов, которые характерны практически для любого объекта: расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала; расходы на вывоз мусора; коммунальные расходы — газ, электричество, вода, тепло, канализация; расходы на содержание территории и автостоянки; расходы по обеспечению безопасности; прочие расходы. - расходы на замещение, относятся расходы, либо которые имеют место раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год. Величина операционных расходов определена в ходе консультаций с экспертами, результаты опроса представлены ниже: <table><tr><th>№ п/п</th><th>ФИО</th><th>Место работы, занимаемая должность, стаж работы в оценочной деятельности</th><th>Контактный телефон</th><th>Величина операционных расходов для оцениваемых земельных участков, %</th></tr><tr><td>1</td><td>Майорова Лилия</td><td>ИП Майорова Л.В., специалист, стаж: 10 лет</td><td>8-921-717-06-47</td><td>5</td></tr><tr><td>2</td><td>Купецков Андрей</td><td>ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 11 лет</td><td>50-85-85</td><td>5</td></tr><tr><td>3</td><td>Чистяков Алексей</td><td>ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 11 лет</td><td>50-08-18</td><td>5</td></tr><tr><td>4</td><td>Чистякова Елена</td><td>ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 13 лет</td><td>8-921-237-01-66</td><td>5</td></tr><tr><td colspan="4">Итого</td><td>5%</td></tr></table>	№ п/п	ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы в оценочной деятельности	Контактный телефон	Величина операционных расходов для оцениваемых земельных участков, %	1	Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В., специалист, стаж: 10 лет	8-921-717-06-47	5	2	Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 11 лет	50-85-85	5	3	Чистяков Алексей	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 11 лет	50-08-18	5	4	Чистякова Елена	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 13 лет	8-921-237-01-66	5	Итого				5%
№ п/п	ФИО	Место работы, занимаемая должность, стаж работы в оценочной деятельности	Контактный телефон	Величина операционных расходов для оцениваемых земельных участков, %																											
1	Майорова Лилия	ИП Майорова Л.В., специалист, стаж: 10 лет	8-921-717-06-47	5																											
2	Купецков Андрей	ИП Купецков А.Е., специалист, стаж: 11 лет	50-85-85	5																											
3	Чистяков Алексей	ООО "Информ-оценка", оценщик, стаж: 11 лет	50-08-18	5																											
4	Чистякова Елена	ООО "Информ-оценка", директор, стаж: 13 лет	8-921-237-01-66	5																											
Итого				5%																											
Определение возможных прочих доходов от объекта аренды	Учитывая возможное использование объекта – склад, Оценщик пришел к заключению, что единственный возможный доход от данного земельного участка – сдача в аренду согласно назначению.																														
Определение возможных потерь от недозагрузки объекта аренды	Принимается, что участок сдается полностью, потерь от недозагрузки подобных объектов не наблюдается, величина недозагрузки принимается равной 0%.																														
Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	Согласно ФСО №7, ставка капитализации, определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Ставка дохода на капитал в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения, что позволяет учитывать рыночную ситуацию, ликвидность объектов и возможные риски на дату оценки. Коэффициент капитализации принят в размере 14,6% на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.). <table><tr><th>Класс объекта</th><th>Среднее значение</th><th>Доверительный интервал</th></tr><tr><td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td><td>10,8%</td><td>7,0% 14,6%</td></tr></table>	Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	7,0% 14,6%																								
Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал																													
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	7,0% 14,6%																													

Таблица расчетов для Объектов аренды

Показатели	Объект аренды №1	Объект аренды №2
Рыночная стоимость объекта аренды, руб.	376 000	166 000
Коэффициент капитализации	0,1460	0,1460
Чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды, руб.	54 896	24 236
Величина операционных расходов (ОР), %	5	5
Действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды, руб.	57 641	25 448
Возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате, %	0	0
Потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды, руб.	57 600	25 400
Площадь объекта аренды, м ²	1 904	720
Величина права пользования и владения земельным участком (округленно) в год, руб.	58 000	25 000

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ

Отказ от применения сравнительного подхода	Согласно сравнительному подходу, величина арендной платы определяется на основании данных предложений о размерах арендной платы схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью. Аналог объекта аренды – сходный по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам аренды другой объект. В связи с тем, что объекты - аналоги не сдаются на открытом рынке Вологодской области, сравнительный подход является не применимым.
Отказ от применения доходного подхода	Для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применялся – подход использует опосредованные данные и методы расчета, применение в данном случае методов доходного подхода приведет скорее к искажению величины итоговой стоимости, нежели к ее уточнению.
Согласование полученных результатов	Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, был использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент. Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами. В данном случае затратному подходу принят весовой коэффициент – 1,00. Таким образом, для определения рыночной величины арендной платы составлена следующая таблица:

ТАБЛИЦА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ АРЕНДЫ

Наименование	Величина рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды, рассчитанная с применением затратного подхода (округленно), руб./год:	Величина рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды, рассчитанная с применением сравнительного подхода (округленно), руб./год:	Величина рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды, рассчитанная с применением доходного подхода (округленно), руб./год:	Величина рыночной стоимости права пользования и владения объектом аренды, рассчитанная путем согласования результатов (округленно), руб./год:
Вес подхода	1,00	-	-	1,00
земельный участок, площадью 1 904 м ² , кадастровый №35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова	58 000	не применялся	не применялся	58 000
земельный участок, площадью 720 м ² , кадастровый №35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево	25 000	не применялся	не применялся	25 000

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ АРЕНДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости права пользования и владения объектами аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Объекты аренды:

- земельный участок, площадью 1 904 м², кадастровый №35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова;

- земельный участок, площадью 720 м², кадастровый №35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево, составлено на основании Отчета об оценке №010/21-278 от 05.03.2025 г., выполненного по Договору об оценке имущества от 20.01.2025 г. и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки I, II, III, IV, V, VI, 7, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. 200, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. 611.

Рыночная стоимость права пользования и владения объектами аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды по состоянию на дату оценки составляет (округленно, без НДС) в год:

№	Наименование	Рыночная стоимость права пользования и владения объектами аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды (округленно, без НДС), руб./год
1.	земельный участок, площадью 1 904 м ² , кадастровый №35:26:0201017:1883, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова	58 000
2.	земельный участок, площадью 720 м ² , кадастровый №35:26:0106015:1558, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево	25 000

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001 №136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (действующая редакция от 01.01.2014);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: Юркнига, 2004. - 320 с.;
4. Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01).
7. «Общероссийский классификатор основных фондов» ОК 013-94 (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 N 359) (дата введения 01.01.1996)
8. Боровиков, В. STATISTICA. Искусство анализа данных на компьютере: Для профессионалов / В. Боровиков. — СПб.: Питер, 2003. — 688 с.
9. Данные информационной сети Интернет;
10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

19. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Информационные материалы и ссылки
2. Приложение № 2. Документы Заказчика, документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ

онгедт.ру/derevnya-koriukino/kupit-uchastok/58311670

УЧАСТОК, 244 сот. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ КОРИУКИНО

Вологодская область, деревня Корюкино

добавлено 26 сентября в 16:14

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
5 000 000 ₽
Рассчитать ипотеку

Пользователь
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Участок пром. назначения, двухконтурный.
По Ген. плану и ПЗЗ (утверждены) земли промышленности, разрешенное использование - объекты дорожного сервиса.
В Росреестре категорию пока не меняли в связи с оптимизацией н. алогобложения.
Линия электропередач на участке, подъезд с отворотки на д. Корюкино.
Кадастровый № 35:25:0404070:1384
От федеральной трассы А114 20 метров, первая линия.
Дорогу от поворота на Корюкино до участка отсыпать порядка 300 метров.
Собственность, физическое лицо.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 244 сот.

volodga.dian.ru/sale/commercial/218458077

ДИАН Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы

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

Обновлено: 13 июля, 11:42 235 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 1 га

Вологодская область, Сокольский район, Город Сокол городское поселение На карте

В избранное Добавить в избранное Показать

1 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 455 000

Цена за гектар 1 500 000 ₽
Налог УСН

+7 909 595-91-91
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 42341603

Площадь участка 1 га Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается земля под строительство автозаправки. Находится около федеральной трассы.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Портал «А» | Купить кс | Участок 1 | Купить зе | Купить у... | Участок 2 | Участок 8 | Дзен | НСПД | Г | Констру | Личный к | Личный к | Публик | Участок 1,5 га (пр...

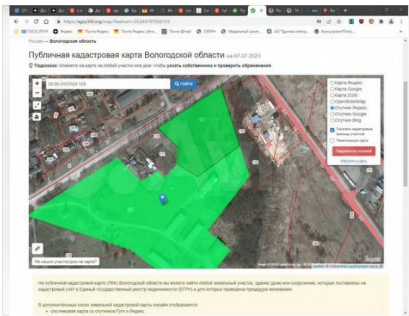
Индиксы СМР | Значения кривой 6... | ГИОН | Стартап | УПВС Онлайн — 3... | ГИОН | Корректировки к ц... | Информационно-р... | Google Search | Единый федеральн... | СН 436-72 «Приме... | Портал «Appraiser... | Сведения о госуда... | Обзор мировой эк...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Вологодская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,5 га (промышленного назначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Публичная кадастровая карта Вологодской области на 01.07.2020

На кадастровой карте выделен участок площадью 150 сот. (1,5 га) для размещения объектов промышленного назначения.

2 500 000 ₽
16 667 ₽ за сотку

8 992 706-34-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продадите? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Виктор Александрович
Агентство
На Авито с марта 2017

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 150 сот.

Расположение
Вологодская обл., Сокольский муниципальный округ, Кадников, ул. Розы Люксембург, 13 [Показать карту](#)

Сообщения

Портал «А» | Купить кс | Участок 1 | Купить зе | Купить у... | Участок 2 | Участок 8 | Дзен | НСПД | Г | Констру | Личный к | Личный к | Публик | Участок 1,5 га (пр...

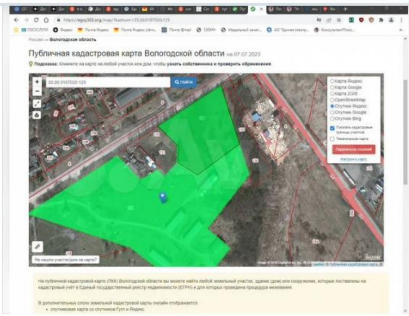
Индиксы СМР | Значения кривой 6... | ГИОН | Стартап | УПВС Онлайн — 3... | ГИОН | Корректировки к ц... | Информационно-р... | Google Search | Единый федеральн... | СН 436-72 «Приме... | Портал «Appraiser... | Сведения о госуда... | Обзор мировой эк...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Вологодская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,5 га (промышленного назначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Публичная кадастровая карта Вологодской области на 01.07.2020

На кадастровой карте выделен участок площадью 150 сот. (1,5 га) для размещения объектов промышленного назначения.

2 500 000 ₽
16 667 ₽ за сотку

8 992 706-34-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продадите? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Виктор Александрович
Агентство
На Авито с марта 2017

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 150 сот.

Расположение
Вологодская обл., Сокольский муниципальный округ, Кадников, ул. Розы Люксембург, 13 [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок 1,5 га промышленного назначения в г. Кадников от Вологды 45 км по федеральной трассе М 8. Возможен торг. Звонить с 9-00 до 17-00.

№ 3283874922 · 20 февраля в 16:47 · 1608 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУВН-001/2025-26123219			
Кадастровый номер: 35:26:0201017:1883			
Номер кадастрового квартала: 35:26:0201017			
Дата присвоения кадастрового номера: 25.10.2024			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Беднякова			
Площадь: 1904 +/- 15			
Кадастровая стоимость, руб.: 180918.08			
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: склад			
Сведения о кадастровом инженере: Захаров Дмитрий Александрович, № 0912.01-2016-352529973741-КИ-0422, в «Балтийское объединение кадастровых инженеров», СНИЛС 10576798793, договор на выполнение кадастровых работ от 20.08.2024 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 08.10.2024			
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			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BE650 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 1		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
30.01.2025г. № КУ ВП-001/2025-26123219			
Кадастровый номер: 35:26:0201017:1883			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	Данные отсутствуют		
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:	Данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	Данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	Данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	Данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	Данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	Данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Данные отсутствуют	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 Сокольский муниципальный округ Вологодской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

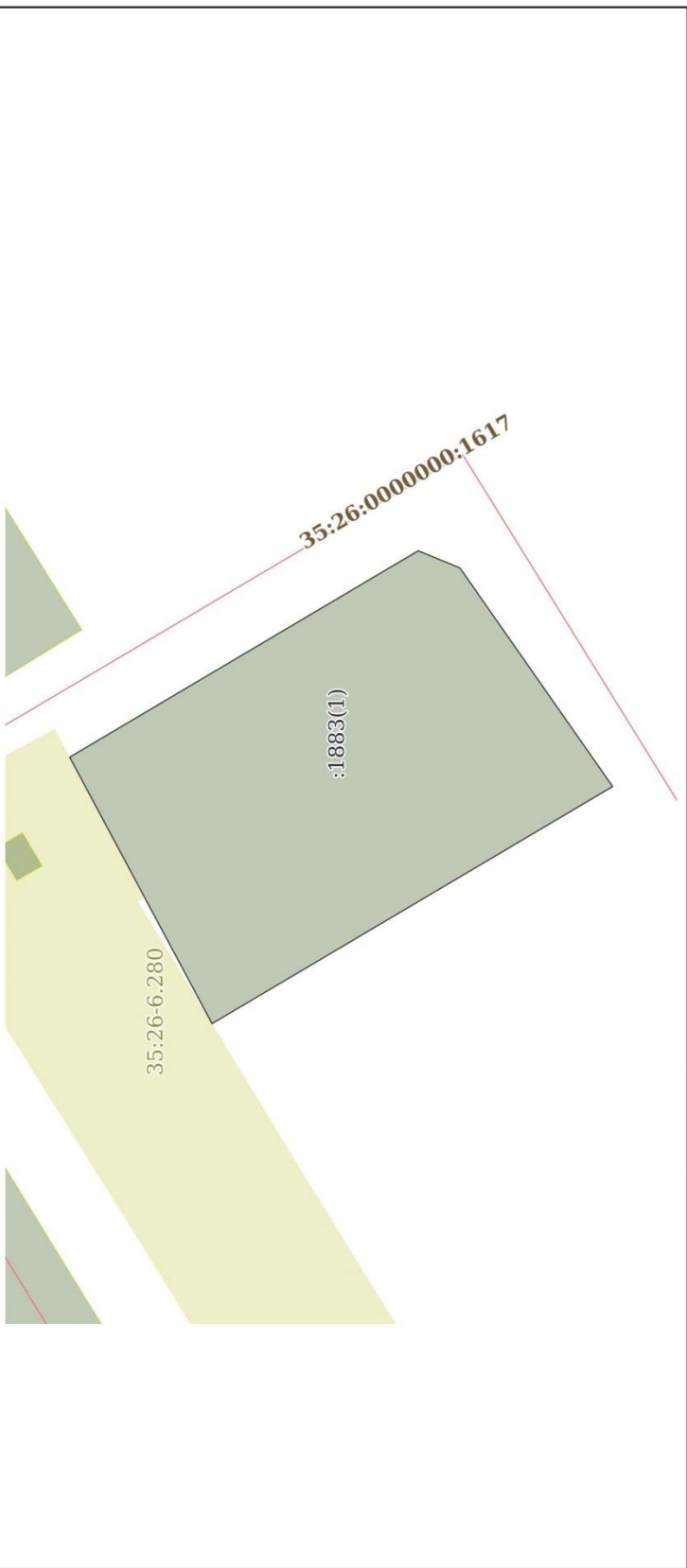
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579EBE30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУ ВИ-001/2025-26123219			
Кадастровый номер: 35:26:0201017:1883			
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 со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.		
	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шевелова Светлана Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ СОКОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579E9E930 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26123219			
Кадастровый номер: 35:26:0201017:1883			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B5C181A02B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-26123219				
Кадастровый номер:		35:26:0201017:1883		

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	149°21.4'	48.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	202°21.4'	5.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	235°4.0'	31.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	329°22.3'	55.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	61°53.2'	35.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков						8
						данные отсутствуют
						данные отсутствуют
						данные отсутствуют
						данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
					
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579E9E830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

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
30.01.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-26123219			
Кадастровый номер:		35:26:0201017:1883	

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	383082	3167674.04	-	-
2	383040.56	3167698.59	-	-
3	383035.6	3167696.55	-	-
4	383017.44	3167670.55	-	-
5	383065.07	3167642.35	-	-
1	383082	3167674.04	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579E9E930	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.02.2025, поступившего на рассмотрение 10.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6	
10.02.2025г. № КУ ВИ-001/2025-37157341				
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала:		35:26:0106015:1558		
Дата присвоения кадастрового номера:		35:26:0106015		
		28.01.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Российская Федерация, Вологодская область, Сокольский муниципальный округ, город Сокол, улица Шатенево			
Площадь:	720 +/- 5.4			
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена			
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:	Склад			
Сведения о кадастровом инженере:	Романова Ольга Александровна, № 436, в Ассоциация саморегулируемая организация "Балтийское объединение кадастровых инженеров" (Ассоциация СРО "БОКИ"), СНИЛС 07131711725, договор на выполнение кадастровых работ от 14.01.2025 № 2022, дата завершения кадастровых работ: 22.01.2025			
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, муниципального сервитута:	данные отсутствуют			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FEE2579BE7F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен до: 02.08.2024 по 26.10.2025	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

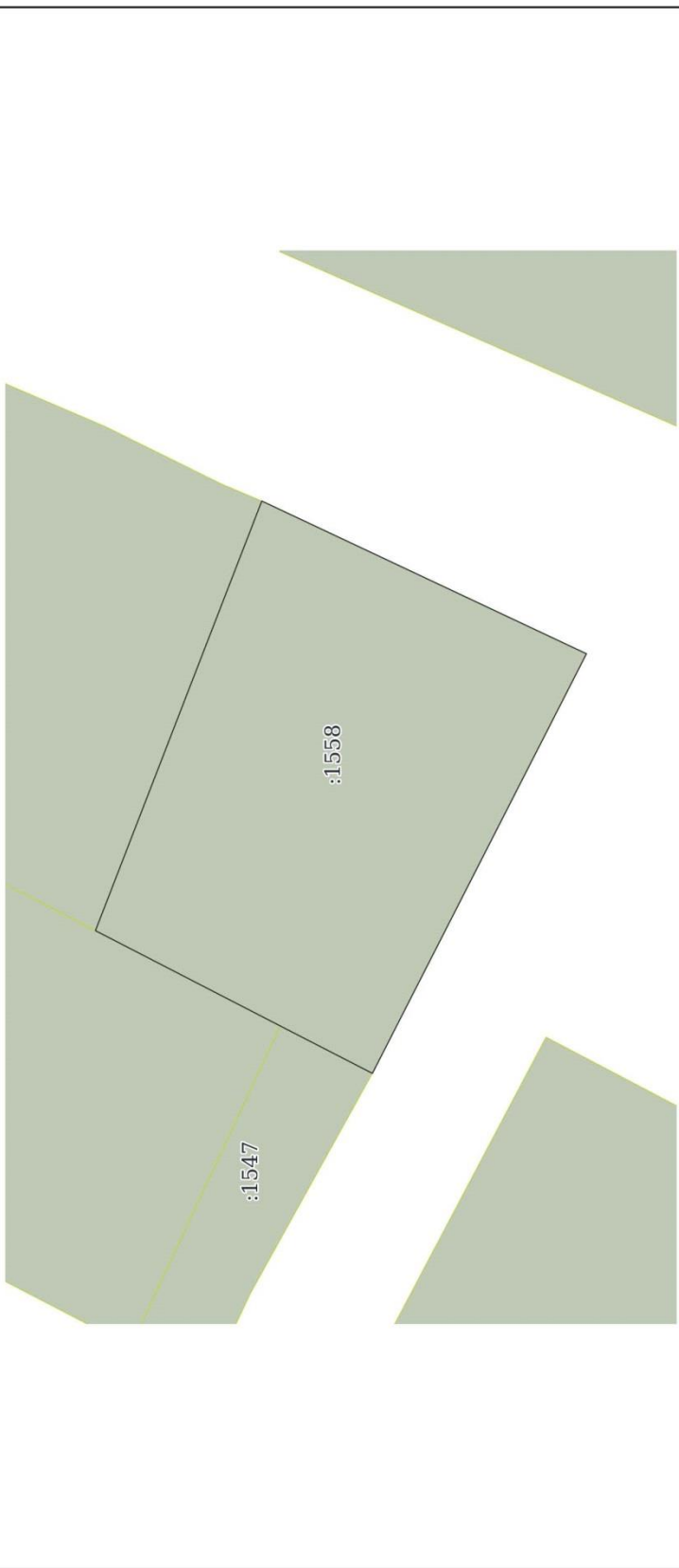
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
10.02.2025г. № КУ ВП-001/2025-37157341			
Кадастровый номер: 35:26:0106015:1558			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	Данные отсутствуют		
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:	Данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	Данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	Данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	Данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	Данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	Данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Данные отсутствуют		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 Сокольский муниципальный округ уполномочен на распоряжение таким земельным участком.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579E9E930 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
10.02.2025г. № КУ ВИ-001/2025-37157341			
Кадастровый номер: 35:26:0106015:1558			
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 со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.		
	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шевелова Светлана Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ СОКОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579E9E930 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
10.02.2025г. № КУВИ-001/2025-37157341			
Кадастровый номер: 35:26:0106015:1558			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0B0C81A02B64597E1E2579BE7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
10.02.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-37157341				
Кадастровый номер:		35:26:0106015:1558		

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	111°10.4'	31.31	данные отсутствуют	35:26:0106015:1536
2	1.1.2	1.1.3	205°11.3'	24.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	297°1.7'	32.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	27°13.1'	7.06	данные отсутствуют	35:26:0106015:1547
5	1.1.5	1.1.1	27°16.4'	14.12	данные отсутствуют	35:26:0106015:1393
						162130, обл. Вологодская, р-н. Сокольский, г. Сокол, ул. Орешкова, д. 9, кв. 5

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579E9E830
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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
10.02.2025г. № КУ/ВИ-001/2025-37157341			
Кадастровый номер:	35:26:0106015:1558		

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	378466.6	3170879.38	-	0.1
2	378455.29	3170908.58	-	0.1
3	378433.22	3170898.2	-	0.1
4	378447.77	3170869.68	-	0.1
5	378454.05	3170872.91	-	0.1
1	378466.6	3170879.38	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579E9E930	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Алексей Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологды

Зарегистрирован: г. Вологда, ул. Архангельская, д. 17 а,
кв. 64

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 844
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.



«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 039631-1 « 24 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Роголину Алексею Константиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 24 г. № 355

Директор  А. С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » июня 20 27 г.

АО «Оценки», Москва 2011 г. - 64-1348-075

