



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, ozenka@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 № 010/21-285

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 25 240 м², кадастровый №35:26:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная;
- земельный участок, площадью 44 531 м², кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина

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

г. Вологда
03.07.2025 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.....	22
9.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	23
9.4.	АНАЛИЗ АКТИВНОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	24
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.....	27
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	46
15.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	47
15.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА	47
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ	49
17.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ	50
18.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	51
19.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	51

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 25 240 м², кадастровый №35:26:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная;

- земельный участок, площадью 44 531 м², кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина.

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: 30.06.2025 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/776/50003/25 сроком действия с 17.03.2025 г. по 16.03.2026 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 25 240 м ² , кадастровый №35:26:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная	755 000
2.	земельный участок, площадью 44 531 м ² , кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина	162 000

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 25 240 м ² , кадастровый №35:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная; - земельный участок, площадью 44 531 м ² , кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина
Состав объектов аренды с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	- земельный участок, площадью 25 240 м ² , кадастровый №35:26:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная; - земельный участок, площадью 44 531 м ² , кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина
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	<ul style="list-style-type: none"> • Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-105287181, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Вологодской области от 14.05.2025 г.; • Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области от 30.05.2025 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	30.06.2025 г.
Ограничения оценки	не выявлены
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Ограничения на	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается

использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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 со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Этапы процесса оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 процесс оценки включает следующие действия:</p> <ol style="list-style-type: none">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	<p>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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 подходы тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)</p>
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	<p>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 ФГОУ «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.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 039631-1 от 24.06.2024 г., действует до 24.06.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 039368-2 от 24.06.2024 г., действует до 24.06.2027 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №042371-3 от 29.07.2024 г., действует до 29.07.2027 г.</p> <p>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.).</p> <p>Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг.</p> <p>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.).</p> <p>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: oценка@bno35.ru Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет. Оценщик I категории.</p>
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, oценка@bno35.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.

<p>Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»</p>	<p>Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис 8304R/776/50003/25 сроком действия с 17.03.2025 г. по 16.03.2026 г.).</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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).</p>
Инвестиционная стоимость	<p>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).</p>
Ликвидационная стоимость	<p>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).</p>
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости включают следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) (ФСО II, п.4)</p>
Нерыночные предпосылки	<p>Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта (ФСО II, п.4)</p>
Дата оценки	<p>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).</p>
Наиболее эффективное	<p>физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее</p>

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 походо в 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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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 неправомочных 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.

	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 СРО 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-001/2025-105287181, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Вологодской области от 14.05.2025 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 №	35:26:0205010:853
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Площадь, м ²	25 240
Кадастровая стоимость, руб.	2 759 994,00
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 №	35:26:0106037:704
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	оборудованные площадки для занятий спортом
Площадь, м ²	44 531
Кадастровая стоимость, руб.	1 361 757,98
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:

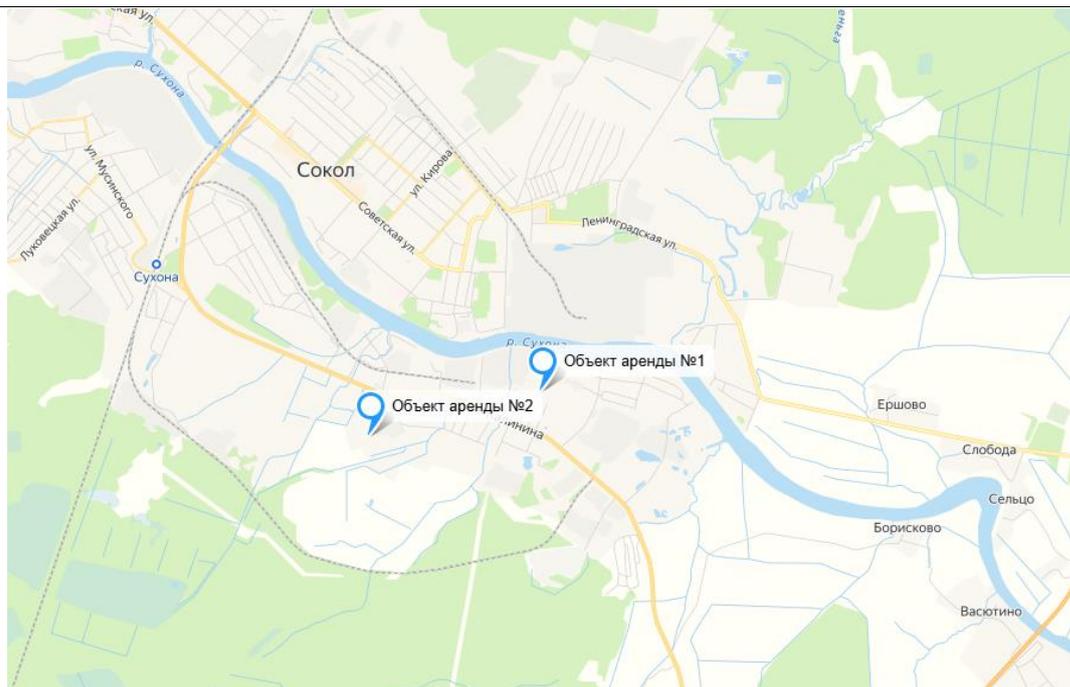
- выгодное географическое положение – близость областного центра;
- наличие пакета транспортных инфраструктур (федеральная трасса М8, Северная железная дорога, судоходная река Сухона);
- богатая ресурсная база – хвойные и лиственные леса;
- достаточный минерально-сырьевой запас;
- мощный промышленный 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



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

Экономика России по состоянию на март 2025 г.

Основные экономические и социальные показатели

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале¹. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

3. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.

4. Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее². При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г.

Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.

Платные услуги³ населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г.

Высоким остаётся рост оборота общественного питания⁴, который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

8. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г (10,35% г/г на 21 апреля).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

9. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за \$, что на 3,1% крепче марта (86,1 руб., в феврале 92,82 руб.).

10. На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%.

В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных

1 Оценка за февраль 2025 года скорректирована после опубликования Росстатом уточнённой оценки по ВВП за 2024 год.

2 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика грузооборота транспорта была скорректирована за февраль 2025 года.

3 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована за февраль 2025 года.

4 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота общественного питания была скорректирована за январь и февраль 2025 года в среднем на 2,4 п.п. вниз, за 2024 год в среднем на 3,0 п.п. вверх.

работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

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

Социально-экономическое положение Вологодской области в январе-феврале 2025 г.

Основные экономические и социальные показатели

	2023г.	В % к 2022г.	Справочно 2022г. в % к 2021г.
Валовой региональный продукт, млн рублей	1081822,9 ¹⁾	102,5	95,2

1) Первая оценка.

	Январь 2025г. в % к январю 2024г.	Справочно январь 2024г. в % к январю 2023г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,6	105,7

	2024г.	2024г. в % к 2023г.	Справочно 2023г. в % к 2022г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	250377,5	137,0	87,3

	Февраль 2025г.	В % к		Январь- февраль 2025г. в % к январю- февралю 2024г.	Справочно		
		февралю 2024г.	январю 2025г.		февраль 2024г. в % к		январь- февраль 2024г. в % к январю- февралю 2023г.
					февралю 2023г.	январю 2024г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	100,5	98,2	102,0	108,3	101,2	106,4
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей	3526,6	103,2	104,0	106,2	102,7	109,5	100,2
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , тыс. т-км	92371,9	133,5	127,7	126,0	73,6	112,3	71,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	26343,0	104,4	96,6	107,0	108,9	101,4	107,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	8725,1	95,8	105,0	96,4	103,4	106,8	101,9
Индекс потребительских цен	х	111,3	101,1	111,0	108,1	100,5	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	х	99,4	99,4	99,9	120,0	100,8	120,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁴⁾ , тыс. человек	2,8	70,2	105,2	х	77,3	99,4	х

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

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

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

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

	Январь 2025г.	В % к		Справочно январь 2024г. в % к	
		январю 2024г.	декабрю 2024г.	январю 2023г.	декабрю 2023г.
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника					
номинальная, рублей	71331	103,4	79,1	127,7	92,3
реальная	х	93,5	78,0	118,6	91,5

Индекс промышленного производства в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. составил 100,5%, с январем 2025 г. – 98,2%, в январе – феврале 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. – 102%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. составил 93,3%, с январем 2025 г. – 94,2%, в январе – феврале 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. – 108,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. составил 99,8%, с январем 2025 г. – 97,7%, в январе – феврале 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. – 102%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. составил 102,9%, с январем 2025 г. – 95,6%, в январе – феврале 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. – 99,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. составил 126,6%, с январем 2025 г. – 139,9%, в январе – феврале 2025 г. по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. – 111,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в феврале 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3526,6 млн рублей, в январе-феврале 6915,3 млн рублей.

Животноводство.

На конец февраля 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 165,5 тыс. голов (на 2,3% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 74,5 тыс. (на 0,9% больше); свиней – 43,3 тыс. (на 5% меньше), овец и коз – 6,5 тыс. голов (на 13,4% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 1,4% поголовья крупного рогатого скота, в том числе 1,5% – коров; 7,2% – свиней; 76,9% – овец и коз (на конец февраля 2024 г. – соответственно, 1,7%; 1,6; 8,8 и 84%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 3%, коров – на 1,2%, поголовье птицы - на 17,4%, свиней уменьшилось на 3,2%.

В феврале 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство молока увеличилось на 2,7%, яиц - на 79,4%, скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 7,9%. В январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, производство молока увеличилось на 4,2%, производство яиц – на 88,5%, скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 4,9%.

В сельскохозяйственных организациях в феврале 2025 г. по сравнению с февралем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 7%, производство молока увеличилось на 3%, производство яиц - на 81,4%. В январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 3,6%, молока увеличилось на 4,5%, производство яиц - на 90,6%. В сельскохозяйственных организациях надои молока на 1 корову за январь-февраль 2025 г. увеличились по сравнению с январем-февралем 2024 г. на 52 кг (на 3,5%) и составили 1550 кг, яйценоскость кур-несушек увеличилась на 17,8% и составила 53 шт. яиц. В январе-феврале 2025 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось преобладание удельного веса крупного рогатого скота.

Реализация продукции.

За февраль 2025 г. всеми сельхозпроизводителями, по расчетам, реализовано 51,1 тыс. тонн молока (102,7% к февралю 2024 г.), 3,5 тыс. тонн скота и птицы (92,7%), 49 млн штук яиц (184,1%). За январь-февраль 2025 г. всеми сельхозпроизводителями реализовано 106,7 тыс. тонн молока (105,1%), 7,1 тыс. тонн скота и птицы (95,2%), 105,5 млн штук яиц (в 2,2р.). Основными поставщиками продукции животноводства оставались сельхозорганизации, ими реализовано 96,8% мяса скота и птицы, 98,2% молока, 99% яиц.

Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2025 г. составил 7,4 млрд рублей, или 142,4% (в сопоставимых ценах) к уровню февраля 2024 г., в январе-феврале 2025 г. - 12,9 млрд рублей, или 120,7% к уровню января-февраля 2024 г.

Жилищное строительство. В феврале 2025 г. организациями-застройщиками возведены 6 многоквартирных домов и 2 индивидуальных жилых дома. Населением построено 801 жилой дом. Всего построены 1253 новые квартиры. В январе-феврале 2025 г. организациями-застройщиками возведено 7 многоквартирных домов и 3 индивидуальных жилых дома. Населением построено 1637 жилых домов.

Всего построено 2135 новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 173,7 тыс. м², или 85,7% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2025 г.

Оборот розничной торговли в феврале 2025 г. составил 26,3 млрд рублей, или 104,4% (в сопоставимых ценах) к февралю 2024 г., за январь-февраль 2025 г. – 53,3 млрд рублей, или 107% к январю-февралю 2024 года.

В феврале 2025 г. как и в феврале 2024 г. оборот розничной торговли на 99,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,3%.

Оборот общественного питания в феврале 2025 г. составил 1643,9 млн рублей, или 118,9% (в сопоставимых ценах) к февралю 2024 г., за январь-февраль 2025 г. – 3371,8 млн рублей, или 125,5% к январю-февралю 2024 года.

В феврале 2025 г., по предварительным данным, населению оказано платных услуг на 8,7 млрд рублей, или 95,8% (в сопоставимых ценах) к февралю 2024 г., в январе-феврале 2025 г. – на 17,0 млрд рублей, или 96,4% к январю-февралю 2024 г.

Цены

В феврале 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 101,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,4% (в феврале 2024 г. – 100,8%), в том числе в добыче полезных ископаемых – 105,5% (97,3%), в обрабатывающих производствах – 99,2% (100,8%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 101,8% (100,7%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0% (100,0%).

В феврале 2025г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции по сравнению с предыдущим месяцем составил 101,7% (в феврале 2024 г. – 101,4%), в том числе в растениеводстве – 103,7% (103,7%), в животноводстве – 101,5% (101,2%).

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ 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.

Объект аренды №1 относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Объект аренды №2 относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: оборудованные площадки для занятий спортом.

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. 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 подобных объекту аренды №1 на территории Вологодской области.

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Источник информации
Вологодская обл., Великоустюгский муниципальный округ, д. Запань Бобровниково	800 000	10 000	80,00	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_7453992178
Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, д. Щёлково (Горицкий сельсовет), 17А	2 000 000	24 200	82,64	https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_242_ga_izhs_7431376042
Вологодская обл., Вологодский муниципальный округ, Кубенское территориальное управление	5 300 000	50 000	106,00	https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7244350366
Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ, д. Становищево	25 000 000	130 000	192,31	https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs_7471473116
Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, городское поселение Кириллов	7 300 000	31 600	231,01	https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_316_ga_izhs_3152828616
Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, д. Северово	8 300 000	26 000	319,23	https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot__2067254795
Вологодская обл., Вологодский муниципальный округ, пос. Дорожный, территория Плембаза	35 095 000	100 280	349,97	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_1003_ga_izhs_7399255820

Диапазон цен предложения за 1 м² подобных земельных участков в Вологодской области составляет от 80,00 до 349,97 рублей. Источники информации: <https://vologda.cian.ru> и др.

На дату оценки присутствовали следующие предложения земельных участков подобных объекту аренды №2 на территории Вологодской области.

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Адрес	Источник информации
12 000 000	289 000	41,52	Вологодская обл., район Череповецкий, с/о Малечкинский с/с, в районе д. Заякошье	https://onreal.ru/derevnya-zayakoshe/kypit-uchastok/35594373
5 000 000	115 000	43,48	Вологодская область, р-н Череповецкий, с/с Нелазский	https://onreal.ru/selo-nelazskoe/kypit-uchastok/31397950
1 400 000	24 860	56,32	Вологодская обл, Вологодский р-н, Спасское с/п	https://onreal.ru/derevnya-kozitsyno-89957/kypit-uchastok/58311653

700 000	10 000	70,00	Вологодская обл., Никольский муниципальный округ, Никольск, Красный пер., 19	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_4689944232
900 000	9 100	98,90	Вологодская обл., Сокольский муниципальный округ, Кадников	https://www.avito.ru/kadnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot_promnaznacheniya_4245714053
990 000	10 000	99,00	Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ, Грязовец, ул. Волкова	https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3673633602
800 000	8 001	99,99	Вологодская обл., Вологодский муниципальный округ, д. Маега	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_4274838942
55 000 000	336 000	163,69	Вологодская обл., Череповецкий р-н, Нелазское сельское поселение, д. Шулма, ул. Ветеранов	https://www.avito.ru/suda/zemelnye_uchastki/uchastok_336_ga_promnaznacheniya_7376418102
2 500 000	15 000	166,67	Вологодская обл., Сокольский муниципальный округ, Кадников, ул. Розы Люксембург, 13	https://www.avito.ru/kadnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_3283874922
1 220 000	5 940	205,39	Вологодская обл., Вологодский муниципальный округ, д. Аксёново	https://www.avito.ru/fedotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_594_sot_promnaznacheniya_3505188849
3 170 000	14 879	213,05	Вологодская обл., Вытегорский р-н, муниципальное образование Вытегра, Вытегра, Советский пр-т	https://www.avito.ru/vytegra/zemelnye_uchastki/uchastok_149_ga_promnaznacheniya_2494825998
5 000 000	20 000	250,00	Вологодская обл., Сямженский муниципальный округ, Ногинский территориальный отдел	https://www.avito.ru/syamzha/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_7426967763

Диапазон цен предложения за 1 м² подобных земельных участков в Вологодской области составляет от 41,52 до 250,00 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	Размещение объектов в плане города (района);

соцкульт; пешеходная доступность	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.														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Наименование</th> <th style="text-align: center;">Диапазон, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисно-торговые объекты</td> <td style="text-align: center;">0-20</td> </tr> <tr> <td>Производственно-складские объекты</td> <td style="text-align: center;">0-30</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под ИЖС</td> <td style="text-align: center;">0-20</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческие объекты</td> <td style="text-align: center;">0-25</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td> <td style="text-align: center;">0-30</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельхозназначения</td> <td style="text-align: center;">0-35</td> </tr> </tbody> </table>	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
	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 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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.пф/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. 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 предложения земельных участков подобных объекту аренды №1 на территории Вологодской области. Диапазон цен предложения за 1 м² подобных земельных участков в Вологодской области составляет от 80,00 до 349,97 рублей. Источники информации: <https://vologda.cian.ru> и др.

На дату оценки присутствовали предложения земельных участков подобных объекту аренды №2 на территории Вологодской области. Диапазон цен предложения за 1 м² подобных земельных участков в Вологодской области составляет от 41,52 до 250,00 рублей. Источники информации: <https://vologda.cian.ru> и др.

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.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.</p> <p>Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование.</p> <p>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.</p> <p>Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.</p> <p>Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.</p> <p>Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.</p>
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
<p>Заключение по анализу НЭИ</p>	<p>В соответствии с Заданием на оценку (п. 2 Отчета): с учетом цели оценки требуется определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании</p>

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).

	<p><u>Основные этапы доходного подхода:</u></p> <p>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;</p> <p>2) определение денежного потока.</p> <p>В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.</p> <p>В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;</p> <p>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.</p>
<p>Затратный подход</p>	<p>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.</p> <p>Рассматривая <u>возможность и целесообразность применения затратного подхода</u>, оценщик должен учитывать:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p><u>В рамках затратного подхода применяются следующие методы:</u></p> <p>1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;</p> <p>2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.</p>

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

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход</p> <p>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.</p> <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене,</p>

	<p>т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.</p> <p>Доходный подход</p> <p>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.</p> <p><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></p> <p>Затратный подход</p> <p><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></p> <p>Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, применялся сравнительный подход для оценки рыночной стоимости.</p> <p>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.</p>
--	---

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

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p>	<p>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:</p> <p>«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><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></p> <p>Доходный подход</p>

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	<p>Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).</p> <p>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).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>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.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).</p>

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 единичными 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;

б) 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 единичными 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;
- б) 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:

	<p>– в качестве коэффициентов капитализации используются рыночные ставки;</p> <p>– для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.</p> <p>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.</p> <p>Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей.</p> <p>Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения.</p> <p>Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество.</p> <p>График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков.</p> <p>Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.</p>
<p>Сравнительный подход при оценке земельного участка</p>	<p>Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.</p> <p>При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.).

<p>Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода</p>	<p>Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> — количественные; — качественные; — комбинированные. <p>Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.</p> <p>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.</p> <p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>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, %.</p> <p>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:</p> $C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k^{II}_i,$ <p>где $C_{O.A.}$ — 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.</p> <p>Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.</p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектами оценки.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определению, 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
Совокупность №1**

Показатели и характеристики	Объект Аренды №1	Сравниваемые участки		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, д. Северово	Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ, д. Становищево	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, городское поселение Кириллов
Цена предложения продажи, руб.		8 300 000	25 000 000	7 300 000
Площадь, м ²	25 240	26 000	130 000	31 600
Источник информации		https://vologda.domclick.ru/card/sale__lot__2067254795	https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs_7471473116	https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_316_ga_izhs_3152828616
Дата продажи / предложения (оценки)	(июнь 2025 г.)	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	для создания загородных домов	под застройку коттеджного поселка	для строительства коттеджного посёлка
Условия финансирования	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

Совокупность №2

Показатели и характеристики	Объект аренды №2	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Адрес	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина	Вологодская обл., Никольский муниципальный округ, Никольск, Красный пер., 19	Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ, Грязовец, ул. Волкова	Вологодская обл., Вологодский муниципальный округ, д. Маега
Цена продажи, руб.		700 000	990 000	800 000
Площадь, м ²	44 531	10 000	10 000	8 001
Источник информации	-	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_nikolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_4689944232	https://www.avito.ru/gryazovets/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3673633602	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_4274838942
Дата продажи / предложения (оценки)	(июнь 2025 г.)	май 2025 г.	май 2025 г.	май 2025 г.
Условия продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и пр.	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и пр.
Текущее использование	оборудованные площадки для занятий спортом	промназначение	промназначение	промназначение
Наличие коммуникаций	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения

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, (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.).

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,7%	13,8% - 23,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	16,6%	12,2% - 20,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,7%	14,9% - 26,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,3%	11,5% - 19,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,5%	15,0% - 26,0%

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:

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

где

Соц, Сан - площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

n - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,23	-0,12
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,20	-0,11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,28	-0,14

(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 категорию земель

Согласно анализу наиболее эффективного использования и видам разрешенного использования для потенциального инвестора важнее возможное использование.

	<p>Использование для дальнейших расчетов подобных предложений возможно, так как участки представляют собой свободные от застройки земельные участки, находятся в населенных пунктах и схожи по назначению и использованию с оцениваемыми. В данном случае, при схожем виде разрешенного использования категория земель слабо влияет на стоимость земельных участков, поэтому размер корректировки определен равным «0%».</p>																														
<p>Корректировка на разрешенное использование</p>	<p>Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.</p> <p>Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, • административных, социальных и пр. объектов); • ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки • сопутствующие производственно складскому назначению); • ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды); • ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем); • ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость). <p>Объект аренды №1 и объекты-аналоги №1-3 относятся к ВРИ 2,4. Объект аренды №2 относится к ВРИ 17. Объекты-аналоги №4-6 относятся к ВРИ 9. Корректировка на данную характеристику определена на основании Сборника корректировок - Сегмент «Земельные участки» 01.01.2017 г.</p> <p><i>Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.</i></p> <table border="1" data-bbox="464 1070 1471 1249"> <thead> <tr> <th>Объект оценки</th> <th colspan="4">Объект-аналог</th> </tr> <tr> <th></th> <th>ВРИ 3.9</th> <th>ВРИ 2.4</th> <th>ВРИ 1</th> <th>ВРИ 5.7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ВРИ 6.8.17</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>ВРИ 3.9</td> <td>1,00</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1,50*</td> </tr> <tr> <td>ВРИ 2.4</td> <td>-</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> <td>1,40</td> </tr> <tr> <td>ВРИ 1</td> <td>-</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Объект-аналог					ВРИ 3.9	ВРИ 2.4	ВРИ 1	ВРИ 5.7	ВРИ 6.8.17	-	-	-	1,50	ВРИ 3.9	1,00	-	-	1,50*	ВРИ 2.4	-	1,00	1,30	1,40	ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10
Объект оценки	Объект-аналог																														
	ВРИ 3.9	ВРИ 2.4	ВРИ 1	ВРИ 5.7																											
ВРИ 6.8.17	-	-	-	1,50																											
ВРИ 3.9	1,00	-	-	1,50*																											
ВРИ 2.4	-	1,00	1,30	1,40																											
ВРИ 1	-	0,77	1,00	1,10																											
<p>Корректировка на наличие коммуникаций</p>	<p>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.</p>																														
<p>Согласование скорректированных цен</p>	<p>Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются незначительно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен участков.</p> <p>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.</p> <p>Расчет стоимости оцениваемых объектов приведен ниже в Таблице.</p>																														

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.		8 300 000	25 000 000	7 300 000
Площадь участка, м ²	25 240	26 000	130 000	31 600
Цена предложения в расчете на м ² земельного участка, руб./ м ²		319,23	192,31	231,01
Условия финансирования	рыночные	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %		-15,30	-15,30	-15,30
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		270,39	162,88	195,67
Дата предложения	(июнь 2025 г.)	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		270,39	162,88	195,67
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		270,39	162,88	195,67
Разрешенное использование	малозэтажная многоквартирная жилая застройка	для создания загородных домов	под застройку коттеджного поселка	для строительства коттеджного посёлка
Корректировка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² руб./ м ²		270,39	162,88	195,67
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная	Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, д. Северово	Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ, д. Становищево	Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, городское поселение Кириллов
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Площадь участка, м ²	25 240	26 000	130 000	31 600
Корректировка, %	-	+0,40	+25,80	+3,20
Корректировка суммарная на 2 группу, %		0,40	25,80	3,20
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ² /год	определяется	271,47	204,90	201,93
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		226,10		
Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.		5 707 000		

Параметры сравнения	Объект аренды №2	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения (без НДС), руб.		700 000	990 000	800 000
Площадь участка, м ²	29 290	10 000	10 000	8 001
Цена предложения в расчете на м ² земельного участка, руб./ м ²		70,00	99,00	99,99
Условия финансирования	рыночные	предложение	предложение	предложение, без торга
Скидка к цене предложения, %		-26,00	-26,00	-26,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		51,80	73,26	73,99
Дата предложения	(июнь 2025 г.)	май 2025 г.	май 2025 г.	май 2025 г.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		51,80	73,26	73,99
Категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и пр.	земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и пр.
Корректировка на категорию земель, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./ м ²		51,80	73,26	73,99
Разрешенное использование	оборудованные площадки для занятий спортом	промназначение	промназначение	промназначение
Корректировка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² руб./ м ²		51,80	73,26	73,99
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина	Вологодская обл., Никольский муниципальный округ, Никольск, Красный пер., 19	Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ, Грязовец, ул. Волкова	Вологодская обл., Вологодский муниципальный округ, д. Маега
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Площадь участка, м ²	44 531	10 000	10 000	8 001
Корректировка, %	-	-20,10	-20,10	-22,70
Корректировка суммарная на 2 группу, %		-20,10	-20,10	-22,70
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ² /год	определяется	41,39	58,53	57,19
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		52,37		
Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.		2 332 000		

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	<p>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.</p> <p>При выборе весовых коэффициентов были приняты во внимание следующие факторы:</p> <p>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.</p> <p>В данном случае сравнительному подходу принят весовой коэффициент – 1,00.</p> <p>Таким образом, для определения стоимости земельных участков составлена следующая таблица:</p>

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 25 240 м ² , кадастровый №35:26:0205010:853	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	не применялся	5 707 000	не применялся	5 707 000
2	земельный участок, площадью 44 531 м ² , кадастровый №35:26:0106037:704	оборудованные площадки для занятий спортом	не применялся	2 332 000	не применялся	2 332 000

15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА

<p>Определение величины операционных расходов</p>	<p>Операционные расходы (ОР) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства действительного валового дохода.</p> <p>Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Величина операционных расходов определена в ходе консультаций с экспертами, результаты опроса представлены ниже:</p> <table border="1" data-bbox="446 1008 1516 1400"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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" style="text-align: center;">Итого</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </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%																											
<p>Определение возможных прочих доходов от объекта аренды</p>	<p>Учитывая возможное использование объекта – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, Оценщик пришел к заключению, что единственный возможный доход от данного земельного участка – сдача в аренду согласно назначению.</p>																														
<p>Определение возможных потерь от недогрузки объекта аренды</p>	<p>Принимается, что участок сдается полностью, потерь от недогрузки подобных объектов не наблюдается, величина недогрузки принимается равной 0%.</p>																														
<p>Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации</p>	<p><i>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.</i></p> <p>Коэффициент капитализации принят в размере 12,6% для Объекта аренды №1, 6,6% - для Объекта аренды №2 на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2025. (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.).</p>																														

Таблица расчетов для Объектов аренды

Показатели	Объект аренды №1	Объект аренды №2
Рыночная стоимость объекта аренды, руб.	5 707 000	2 332 000
Коэффициент капитализации	0,1260	0,0660
Чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды, руб.	719 082	153 912
Величина операционных расходов (ОР), %	5	5
Действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды, руб.	755 036	161 608
Возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате, %	0,00	0,00
Потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды, руб.	755 036	161 608
Площадь объекта аренды, м ²	25 240	44 531
Величина права пользования и владения земельным участком (округленно) в год, руб.	755 000	162 000

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 25 240 м ² , кадастровый №35:26:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная	755 000	не применялся	не применялся	755 000
земельный участок, площадью 44 531 м ² , кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина	162 000	не применялся	не применялся	162 000

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 25 240 м², кадастровый №35:26:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная;

- земельный участок, площадью 44 531 м², кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина, составлено на основании Отчета об оценке №010/21-285 от 03.07.2025 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 25 240 м ² , кадастровый №35:26:0205010:853, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная	755 000
2.	земельный участок, площадью 44 531 м ² , кадастровый №35:26:0106037:704, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина	162 000

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

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Вологда Партнерам

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 28 Риелторы

Участок, 260 сот.
8 300 000 ₽
31 923 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

Наталья Андроний
72 объявления
На Домклик 3 года 3 мес.
ИНВЕСТИЖИЛСТРОЙ

+7 981 420-38-41

Записаться на просмотр

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Описание

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, д. Северово

Площадь участка 260 сот. Тип сделки Свободная продажа

В продаже отличный земельный участок общей площадью 2,6 га в оживленном месте, расположенный вдоль федеральной трассы Вологда-Сокол на повороте на Шульгино.

Участок ровный, не топит, с трех сторон оканавлен, удобные подъездные пути: заезд с двух сторон, рядом автобусная остановка - каждые 20 минут останавливаются маршрутки из Сокола. В 150 метрах электроподстанция. При выезде на трассу сделана полоса разгона. Напротив в 3 км находится озеро Молотовское, которое пользуется популярностью у любителей рыбалки.

Удобная площадка, как для создания загородных домов, так и под бизнес - местоположение хорошо тем, что обеспечен постоянный спрос на товары или услуги за счет того, что имеется постоянный поток новых клиентов.

Категория земель: земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства

Звоните, полное юридическое сопровождение, помощь в оформлении ипотеки.

Код пользователя: 93597
Номер в базе: 415392 [Скрыть](#)

Обновлено сегодня 1 ❤️ 0

Вологодская область, Вологодский муниципальный округ, д. Северово

Площадь участка 260 сот. Тип сделки Свободная продажа

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Описание

В продаже отличный земельный участок общей площадью 2,6 га в оживленном месте, расположенный вдоль федеральной трассы Вологда-Сокол на повороте на Шульгино.

Участок ровный, не топит, с трех сторон оканавлен, удобные подъездные пути: заезд с двух сторон, рядом автобусная остановка - каждые 20 минут останавливаются маршрутки из Сокола. В 150 метрах электроподстанция. При выезде на трассу сделана полоса разгона. Напротив в 3 км находится озеро Молотовское, которое пользуется популярностью у любителей рыбалки.

Удобная площадка, как для создания загородных домов, так и под бизнес - местоположение хорошо тем, что обеспечен постоянный спрос на товары или услуги за счет того, что имеется постоянный поток новых клиентов.

Категория земель: земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства

Звоните, полное юридическое сопровождение, помощь в оформлении ипотеки.

Код пользователя: 93597
Номер в базе: 415392 [Скрыть](#)

Обновлено сегодня 1 ❤️ 0

Участок 13 га (ИЖС) на п

www.avito.ru/gryazovets/zemelye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs_7471473116

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

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталоги - #ЯТомогаю

Мои объявления Анастасия - Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Вологодская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)



25 000 000 Р ...

19 231 Р за сотку

Участок 13 га (ИЖС)

В ипотеку от 117 385 Р/мес.
Посмотреть скидки

[Показать телефон](#) [Написать](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Илья
Частное лицо - На Avito с 2012 года
2 объявления
[Подписаться](#)
Документы проверены
Экоклад - 8,42 тонн CO₂

Спросите у продавца

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Об участке
Площадь: 1300 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ, д. Становищево

Сообщения

Участок 13 га (ИЖС) на п

www.avito.ru/gryazovets/zemelye_uchastki/uchastok_13_ga_izhs_7471473116

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

25 000 000 Р **Участок 13 га (ИЖС)** [Показать телефон](#) [Написать](#)

Описание

Земельный участок под застройку коттеджного поселка
30 м от асфальтной дороги
Рядом прекрасный лес
13 Гектар
Свой большой водоем
Водонапорная башня
Электричество
Газ рядом
в собственности много лет
Редкое и эксклюзивное место и предложение!
Возможно совместное участие

Илья
Частное лицо - На Avito с 2012 года
2 объявления
[Подписаться](#)
Документы проверены
Экоклад - 8,42 тонн CO₂

Спросите у продавца

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость земли	Стоимость дома
25 000 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
8 400 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ

От 5,99%
От 117 385 Р

Сообщения

Участок 13 га (ИЖС) на | Участок 3,16 га (ИЖС) на |

www.avito.ru/kiirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_316_ga_izhs_3152828616

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталоги - #яПомогаю

Индиксы СМР - Значения кривой 6... - ГИУИОН - Статриат - УТВС Онлайн - ГИУИОН - 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 > Поселеный (ИЖС)



7 300 000 Р 23 101 Р за сотку

Участок 3,16 га (ИЖС)

В ипотеку от 43 181 Р/мес. [Посмотреть скидки](#)

Отвечает в течение дня

[Показать телефон](#) [Написать](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

«Бюро Недвижимости «Моя крепость»

Агентство - На Авито с 2012 года [Подписаться](#)

[Реквизиты проверены](#)

Есть бизнес-сообщество Вконтакте [яПомогаю](#)

Анастасия
Контактное лицо

Об участке

Площадь: 316 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Вологодская обл., Кирилловский муниципальный округ, городское поселение Кириллов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Сообщения

Участок 13 га (ИЖС) на | Участок 3,16 га (ИЖС) на |

www.avito.ru/kiirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_316_ga_izhs_3152828616

Индиксы СМР - Значения кривой 6... - ГИУИОН - Статриат - УТВС Онлайн - ГИУИОН - Корректировки к ц... - Информационно-р... - Google Search - Единый федеральн... - СН 436-72 «Приме... - Портал «Appraiser... - Сведения о госуда... - Обзор мировой эк...

7 300 000 Р Участок 3,16 га (ИЖС)

[Показать телефон](#) [Написать](#)

Описание

Продам участки общей площадью 3,16 Га, под строительство турбазы или строительства коттеджного посёлка.

Стоимость за весь участок, предложите Вашу стоимость за сотку обсудим

Все подробности по телефону

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
7 300 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
3 090 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Банк ДОМ.РФ	От 5,99%	От 43 181 Р
Альфа-Банк	От 6%	От 43 227 Р
ВТБ	От 14,72%	От 89 554 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3152828616 · 10 июня в 14:52 · 1788 просмотров (+0 сегодня)

«Бюро Недвижимости «Моя крепость»

Агентство - На Авито с 2012 года [Подписаться](#)

[Реквизиты проверены](#)

Есть бизнес-сообщество Вконтакте [яПомогаю](#)

Анастасия
Контактное лицо

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Сообщения

Дзен — плат... | купить землю... | НСПД | Геоин... | Купить земе... | Участок 100 сот. (пром... | Участок 12 сот... | Участок 41 сот... | Участок 2 га... | Участок 14 сот... | Участок 33.6... | Участок 3.5 га... | Участок 59.4... | Участок 75 сот... | Участок 100... | Участок 47.5... |

www.avito.ru/vologodskaya_oblast_nikolskiy_zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_4689944232

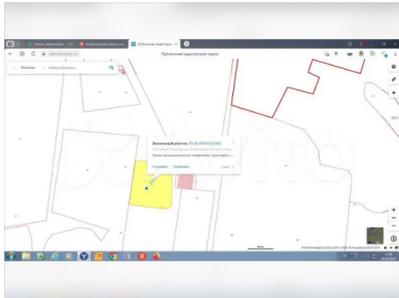
Индексы СМР | Значения кривой б... | ГУИОН | Статриалт | УПВС Онлайн — Э... | ГУИОН | Корректировки к ц... | Информационно-р... | Google Search | Единый федеральн... | СН 436-72 «Примес... | Портал «Appraiser... | Сведения о госуда... | Обзор мировой эк...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Вологодская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 100 сот. (промышленности)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



700 000 ₽
7 000 ₽ за сотку

Показать телефон Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Авито с июня 2015

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 100 сот.

Расположение
Вологодская обл., Никольский муниципальный округ,
Никольск, Красный пер., 19 [Показать карту](#)

Сообщения

Дзен — плат... | купить землю... | НСПД | Геоин... | Купить земе... | Участок 100 сот. (пром... | Участок 12 сот... | Участок 41 сот... | Участок 2 га... | Участок 14 сот... | Участок 33.6... | Участок 3.5 га... | Участок 59.4... | Участок 75 сот... | Участок 100... | Участок 47.5... |

www.avito.ru/vologodskaya_oblast_nikolskiy_zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_4689944232

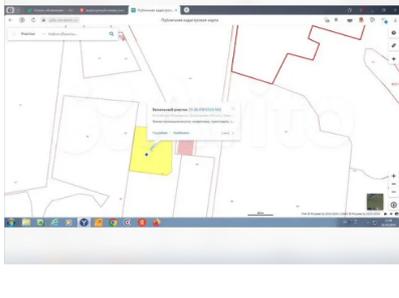
Индексы СМР | Значения кривой б... | ГУИОН | Статриалт | УПВС Онлайн — Э... | ГУИОН | Корректировки к ц... | Информационно-р... | Google Search | Единый федеральн... | СН 436-72 «Примес... | Портал «Appraiser... | Сведения о госуда... | Обзор мировой эк...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Вологодская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 100 сот. (промышленности)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



700 000 ₽
7 000 ₽ за сотку

Показать телефон Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Авито с июня 2015

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 100 сот.

Расположение
Вологодская обл., Никольский муниципальный округ,
Никольск, Красный пер., 19 [Показать карту](#)

Описание
Продаю земельный участок или сдам в аренду -1га- 10000 кв.м. категория -(промна)земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д. Торг при осмотре, участок находится на территории бывшего аэропорта. Рассмотрю вариант с

№ 4689944232 - 31 мая в 10:25 - 527 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

Дзен — платформа для | купить земельный участ... | НСПД | Геоинформацио... | Купить земельный участ... | Участок 100 сот. (промн... | Участок 47.5 сот. (промн... +

www.avito.ru/grязovets/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznachenija_3673633602

Индексы СМР | Значения кривой б... | ГИУОН | Статриалт | УПВС Онлайн — Э... | ГИУОН | Корректировки к ц... | Информационно-р... | Google Search | Единый федеральн... | СН 436-72 «Примес... | Портал «Appraiser... | Сведения о госуда... | Обзор мировой эк...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 100 сот. (промназначения)

990 000 ₽
9 900 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Показать телефон | Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай
Агентство
На Авито с сентября 2014
Документы проверены

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 100 сот.

Расположение
Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ,
Грязовец, ул. Волкова [Показать карту](#)

Сообщения

Дзен — платформа для | купить земельный участ... | НСПД | Геоинформацио... | Купить земельный участ... | Участок 100 сот. (промн... | Участок 47.5 сот. (промн... +

www.avito.ru/grязovets/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznachenija_3673633602

Индексы СМР | Значения кривой б... | ГИУОН | Статриалт | УПВС Онлайн — Э... | ГИУОН | Корректировки к ц... | Информационно-р... | Google Search | Единый федеральн... | СН 436-72 «Примес... | Портал «Appraiser... | Сведения о госуда... | Обзор мировой эк...

Участок 100 сот. (промназначения)

990 000 ₽
9 900 ₽ за сотку

Показать телефон | Написать

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай
Агентство
На Авито с сентября 2014
Документы проверены

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 100 сот.

Расположение
Вологодская обл., Грязовецкий муниципальный округ,
Грязовец, ул. Волкова [Показать карту](#)

Описание
СРОЧНО !!! Продам участок на улице Волкова. Под производство, промышленность, склад. Кадастровый номер 35.28.0403005.524 Подъезд с 2 сторон. Асфальтирования дороги. Коммуникации все рядом. Участок 1 гектар. Возможен обмен.

№ 3673633602 · 27 мая в 10:26 · 1596 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_4274838942

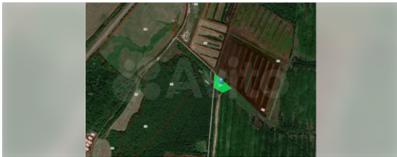
Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Катоги - #яПомогу

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Вологда, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленности

Участок 80 сот. (промышленности)

Объявление снято с публикации.



800 000 ₽
10 000 ₽ за сотку

Технотек
5,0 ★★★★★ 3 отзыва
Агентство
На Avito с мая 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Оценить продавца

Контактное лицо
Вадим Геннадьевич

Об участке

Площадь: 80 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Описание

земельный участок, 80 соток, собственность, подъезд круглый год с трассы м/б, кад номер 35-25-0701036-1005

Похожие объявления



Сообщения

Microsoft Excel - 010-... 010-21-282, АП ЗУ, п... 010-21-282, АП ЗУ, п... 010-21-277, ЗДА-ЗУ, с... Новая плитка 2025

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 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, 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: 4
Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 27	
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181	
Кадастровый номер:	35:26:0205010:853
Номер кадастрового квартала:	35:26:0205010
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Продольная
Площадь:	25240 +/- 56
Кадастровая стоимость, руб.:	2759994
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:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Сведения о кадастровом инженере:	Захаров Дмитрий Александрович, № 0914.01-2016-290700901733-КИ-0422, в «Балтийское объединение кадастровых инженеров», СНИЛС 10576798793, договор на выполнение кадастровых работ от 04.10.2024 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 02.12.2024
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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 27	
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181	
Кадастровый номер:	35:26:0205010:853
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Сокольский муниципальный округ Вологодской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком.

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 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: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.12.2024; реквизиты документа-основания: постановление Совета Министров СССР от 26.03.1984 № 255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.12.2024; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № №74-ФЗ выдан: Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 14.11.2023 № 436 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.12.2024; реквизиты документа-основания: постановление Совета Министров СССР "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт" от 11.09.1972 № 667 выдан: Совет Министров СССР. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.12.2024; реквизиты документа-основания: об утверждении правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство РФ; письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.12.2024; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № №74-ФЗ выдан: Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.12.2024; реквизиты	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
		документа-основания: об установлении публичных сервитутов от 23.11.2020 № 503 выдан: Администрация города Сокола; о внесении изменений в постановление администрации города Сокола от 23.11.2020 года № 503 " Об установлении публичных сервитутов" от 18.01.2021 № 17 выдан: Администрация города Сокола; о внесении изменений в постановление администрации города Сокола от 23.11.2020 года № 503 " Об установлении публичных сервитутов" от 29.01.2021 № 36 выдан: Администрация города Сокола. 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, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шевелева Светлана Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ СОКОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГДСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 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: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	

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	378805.07	3170549.34	-	0.1
2	378795.49	3170573.86	-	0.1
3	378621.93	3170499.86	-	0.1
4	378674.2	3170376.12	-	0.1
5	378844.94	3170447.24	-	0.1
1	378805.07	3170549.34	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: 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

Сведения о частях земельного участка

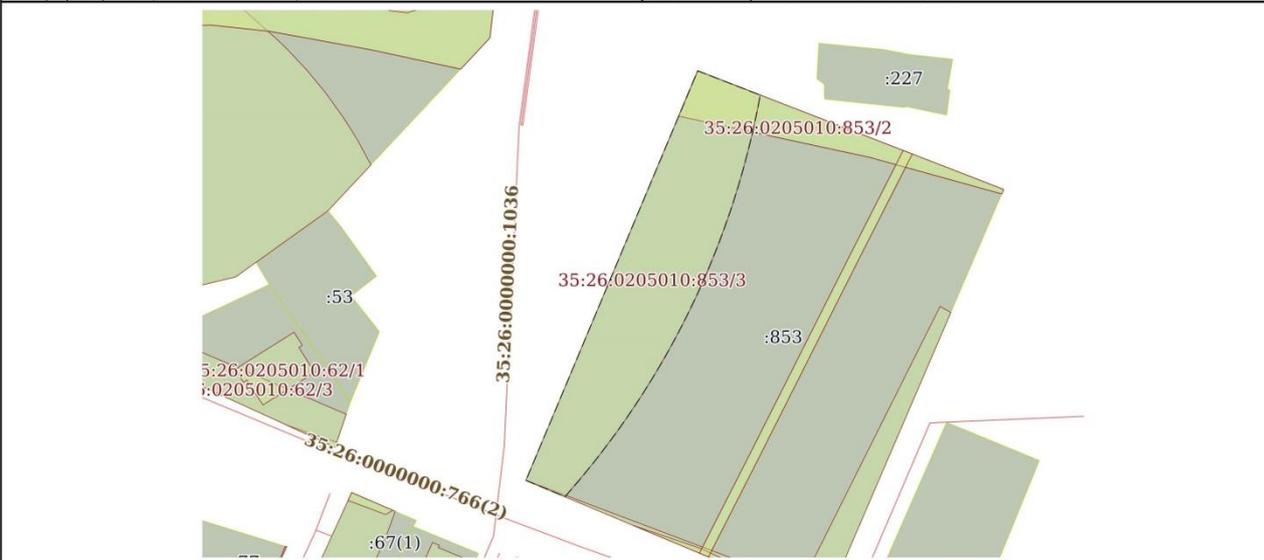
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	



полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:26:0205010:853/2	
			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:26:0205010:853/3	
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:26:0205010:853/4	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

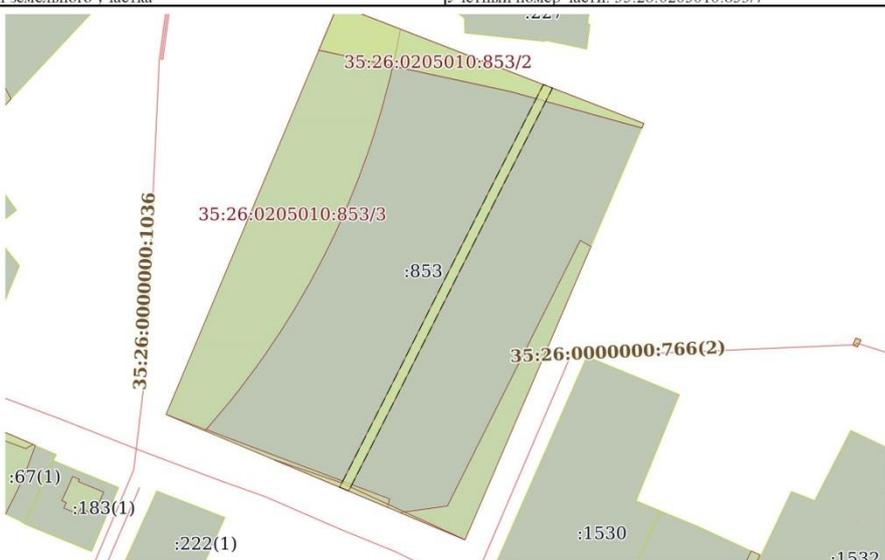
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:26:0205010:853/5	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:26:0205010:853/6	
			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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 № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:26:0205010:853/7	
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 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

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВН-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
35:26:0205010:853/1	1451	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Совета Министров СССР от 26.03.1984 № 255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР; Содержание ограничения (обременения): Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонном их положении на расстоянии 20 метров в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР № 255 от 26.03.1984 г. В охранных зонах запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности: а) размещать автотранспортные средства и иные хранилища горюче-смазочных материалов в охранных зонах электрических сетей; б) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях; в) загромождать подьезды и подходы к объектам электрических сетей; г) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры; д) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них); е) складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); з) запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них); и) совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше); к) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче - смазочных	

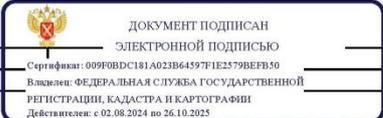
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	

Лист 16

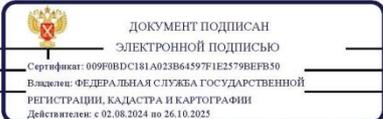
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВН-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
		материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них); л) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 35:26-6.127; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона объекта: "ВЛ - 10 кВ ф. Шатенево", адрес объекта: Вологодская область, Сокольский район; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций	
35:26:0205010:853/2	1394	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № №74-ФЗ выдан: Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения изложены в Водном кодексе РФ №74-ФЗ от 03.06.2006; Реестровый номер границы: 35:26-6.102; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы р.Сухона в пределах Сокольского района (исток - д.Селище) Вологодской области; Тип зоны: Прибрежная защитная полоса	
35:26:0205010:853/3	5774	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 14.11.2023 № 436 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков в границах третьего пояса ЗСО источника водоснабжения установлены статьями 43-44 Водного кодекса Российской Федерации, разделом III СанПиН «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»; Реестровый номер границы: 35:26-6.872; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны (ЗСО) III пояса источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (скважины № 7), расположенного в г. Соколе Сокольского муниципального округа Вологодской области; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	
35:26:0205010:853/4	752	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Совета Министров СССР "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт" от 11.09.1972 № 667 выдан: Совет Министров СССР; Содержание ограничения (обременения): Ограничения изложены в Постановлении Совета Министров СССР "Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт" №667 от 11.09.1972: 4. В пределах охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается: а) осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
		<p>деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы; б) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные и землечерпательные работы, бросать якоря, проходить с отданными якорями и тралами, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); в) устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) производить земляные работы на глубине более 0,3 метра и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). Охранные зоны линий электропередачи напряжением до 1000 вольт, проходящих по территории опытных сельскохозяйственных станций, сортоиспытательных участков, производственных объектов колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий и организаций, а также производственных объектов районных объединений "Сельхозтехника", могут использоваться предприятием или организацией, которой принадлежат указанные станции, участки и объекты, без согласования с организацией, эксплуатирующей линии электропередачи, но с обязательным обеспечением сохранности этих линий и соблюдением мер безопасности. 5. Запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или привести к их повреждениям, и в частности: а) набрасывать на провода, приставлять и привязывать к опорам и проводам посторонние предметы, влезать на опоры, загромождать подходы к ним и сбрасывать на провода снег с крыш зданий; б) сбрасывать большие тяжести (свыше 5 тонн), выливать растворы кислот, щелочей и солей, устраивать всякого рода свалки на трассе кабельных линий электропередачи; в) открывать помещения электросетевых сооружений, производить подключения и переключения в электрических сетях, разводять огонь вблизи вводных и распределительных устройств, воздушных линий электропередачи и в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) производить снос или реконструкцию зданий, мостов, тоннелей, железных и шоссейных дорог и других сооружений в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи или установлены вводные и распределительные устройства, без предварительного выноса указанных линий и устройств застройщиками по согласованию с организациями, эксплуатирующими электрические сети.; Реестровый номер границы: 35:26-6.325; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона объекта: «ВЛ-0,4 кВ ул.Шатенева (Соколстром)»; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций</p>	
35:26:0205010:853/5	84	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство РФ; письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 14.10.2016 №</p>	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
		<p>11-2647/16 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра"; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемешать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограждать и перекрывать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводять огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электрооборудование средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям; Реестровый номер границы: 35:26-6.50; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: охранный зона участка подземного газопровода с котельной из стальных труб в границах г. Сокол, Сокольского района Вологодской области; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций</p>	
35:26:0205010:853/6	1394	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ выдан: Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения изложены в Водном кодексе РФ №74-ФЗ от 03.06.2006; Реестровый номер границы: 35:26-6.135; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы р.Сухона в пределах Сокольского района (исток - д.Селище) Вологодской области; Тип зоны: Водоохранная зона</p>	
35:26:0205010:853/7	752	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении публичных сервитутов от 23.11.2020 № 503 выдан: Администрация города Сокола; о внесении изменений в постановление администрации</p>	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	
города Сокола от 23.11.2020 года № 503 " Об установлении публичных сервитутов" от 18.01.2021 № 17 выдан: Администрация города Сокола; о внесении изменений в постановление администрации города Сокола от 23.11.2020 года № 503 " Об установлении публичных сервитутов" от 29.01.2021 № 36 выдан: Администрация города Сокола; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ул.Шатенева (Соколстром)» на срок 49 лет; Реестровый номер границы: 35:26-6.568; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Номер: 1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Раздел 4.2 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 27
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181			
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 35:26:0205010:853/1

Система координат

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	378638.99	3170468.61	-	-
2	378635.48	3170467.77	-	-
3	378674.2	3170376.12	-	-
1	378638.99	3170468.61	-	-
1	378633.27	3170473.02	-	-
2	378636.02	3170492.59	-	-
3	378746.74	3170547.57	-	-
4	378744.17	3170551.98	-	-
5	378621.93	3170499.86	-	-
1	378633.27	3170473.02	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 7
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181				
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 35:26:0205010:853/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	378795.49	3170573.86	-	-
2	378793.63	3170573.07	-	-
3	378808.9	3170518.36	-	-
4	378826.06	3170439.37	-	-
5	378844.94	3170447.24	-	-
6	378805.07	3170549.34	-	-
1	378795.49	3170573.86	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 7
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181				
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 35:26:0205010:853/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	378674.2	3170376.12	-	-
2	378844.94	3170447.24	-	-
3	378834.84	3170473.1	-	-
4	378830.56	3170472.31	-	-
5	378824.69	3170471.12	-	-
6	378818.84	3170469.83	-	-
7	378813.01	3170468.44	-	-
8	378807.21	3170466.95	-	-
9	378801.44	3170465.36	-	-
10	378795.69	3170463.67	-	-
11	378789.97	3170461.89	-	-
12	378784.29	3170460	-	-
13	378778.64	3170458.01	-	-
14	378773.02	3170455.93	-	-
15	378767.44	3170453.76	-	-
16	378761.9	3170451.48	-	-
17	378756.4	3170449.11	-	-
18	378750.94	3170446.65	-	-
19	378745.53	3170444.09	-	-
20	378740.15	3170441.44	-	-
21	378734.83	3170438.69	-	-
22	378729.55	3170435.86	-	-
23	378724.33	3170432.93	-	-
24	378719.15	3170429.92	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 7
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181				
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853		
1	2	3	4	5
25	378714.03	3170426.82	-	-
26	378708.96	3170423.62	-	-
27	378703.95	3170420.34	-	-
28	378698.99	3170416.98	-	-
29	378694.1	3170413.53	-	-
30	378689.26	3170409.99	-	-
31	378684.49	3170406.38	-	-
32	378679.78	3170402.68	-	-
33	378675.13	3170398.9	-	-
34	378670.55	3170395.04	-	-
35	378667.38	3170392.27	-	-
1	378674.2	3170376.12	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 7
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181				
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 35:26:0205010:853/4				
Система координат				
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	378643.85	3170447.97	-	-
2	378652.19	3170452.23	-	-
3	378685.77	3170469.13	-	-
4	378727.21	3170489.82	-	-
5	378767.67	3170510.07	-	-
6	378809.63	3170531.24	-	-
7	378811.72	3170532.3	-	-
8	378810.26	3170536.05	-	-
9	378807.82	3170534.81	-	-
10	378765.87	3170513.64	-	-
11	378725.42	3170493.4	-	-
12	378683.98	3170472.71	-	-
13	378650.38	3170455.8	-	-
14	378642.29	3170451.67	-	-
1	378643.85	3170447.97	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 7	
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181					
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 35:26:0205010:853/5					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
	2	3	4	5	
1	378655.34	3170420.77	-	-	
2	378645.76	3170448.48	-	-	
3	378621.93	3170499.86	-	-	
1	378655.34	3170420.77	-	-	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 7	
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181					
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 35:26:0205010:853/6					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
	2	3	4	5	
1	378795.49	3170573.86	-	-	
2	378793.63	3170573.07	-	-	
3	378808.9	3170518.36	-	-	
4	378826.06	3170439.37	-	-	
5	378844.94	3170447.24	-	-	
6	378805.07	3170549.34	-	-	
1	378795.49	3170573.86	-	-	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 7	
14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105287181					
Кадастровый номер:		35:26:0205010:853			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 35:26:0205010:853/7					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	378643.85	3170447.97	-	-	-
2	378652.19	3170452.23	-	-	-
3	378685.77	3170469.13	-	-	-
4	378727.21	3170489.82	-	-	-
5	378767.67	3170510.07	-	-	-
6	378809.63	3170531.24	-	-	-
7	378811.72	3170532.3	-	-	-
8	378810.26	3170536.05	-	-	-
9	378807.82	3170534.81	-	-	-
10	378765.87	3170513.64	-	-	-
11	378725.42	3170493.4	-	-	-
12	378683.98	3170472.71	-	-	-
13	378650.38	3170455.8	-	-	-
14	378642.29	3170451.67	-	-	-
1	378643.85	3170447.97	-	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
30.05.2025г.	
Кадастровый номер:	35:26:0106037:704
Номер кадастрового квартала:	35:26:0106037
Дата присвоения кадастрового номера:	30.05.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Вологодская область, муниципальный округ Сокольский, город Сокол, улица Калинина
Площадь, м2:	44531 +/- 74
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	оборудованные площадки для занятий спортом
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ СОКОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: Комитет по управлению муниципальным имуществом Сокольского муниципального округа

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
30.05.2025г.			
Кадастровый номер:		35:26:0106037:704	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Алексей Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологды

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

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 844
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.

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



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

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





г. Вологда, Россия

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 83048776/6000325

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 83048776/6000325 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого являются Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»
Россия, 160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Мира, д. 80
ИНН: 3525196891 КПП: 352501001
ОГРН: 1053590150593

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное общество «АльфаСтрахование»
Россия, 125060, Москва, Центральный административный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713058334 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «17» марта 2025 г. по 24:00 часов «16» марта 2026 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему претензиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, причиненного в результате осуществления оценочной деятельности Страхователем. Для признания такого случая страховым случаем Страхователем необходимо предоставить Страхователю документально подтвержденные сведения о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
М.П.
Заместитель руководителя отделения
Чумакова Виктория Алексеевна
Доверенность №85642/24 от 15.12.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Чумакова Виктория Алексеевна
Тел. (8172) 26-50-45 электронная почта: chumakovaVA@alfastrah.ru

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО-4000422052/252**
от 23.01.2025 г.

АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Овечьевская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика №ПОО-4000422052 от 23.01.2025 г. между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на содержащихся в «Правилах страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 13.05.2024 г. (далее – Правила Договора страхования).

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:	Ротулин Алексей Константинович , 26.10.1981 г.р.
Застрахованное лицо	160000, Россия, г. Вологда, ул. Челюскинцев, 23-16
Адрес регистрации:	352503592950
ИНН:	- в части страхования гражданской ответственности за причинение вреда - третьи лица, которым может быть причинен вред в результате наступления страхового случая; - в части страхования ответственности за нарушение договора при проведении оценки - стороны по договору (заказчик), перед которой по условиям договора на проведение оценки Застрахованное лицо несет ответственность.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектами страхования являются имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с: - риском наступления ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности.
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	- Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказаний Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	300 000 руб. 00 коп. (триста тысяч рублей 00 коп.)
5. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена
6. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Закарпатской областей, Крыма, Севастополя.
7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 00 сек. 08.02.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 00 сек. 08.02.2026 г.	
8. Особые условия: Настоящий полис является неотъемлемой частью Договора страхования № ПОО-4000422052 от 23.01.2025 г.	Представитель АО «Зетта Страхование»: Вступивший специалист филиала в г. Москва АО «Зетта Страхование» /Цыганова С.В. Доверенность №ДВС-991-02642/25 от 23.01.2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ОПЕРАТОР ЭДО ООО «Компания "Тензор" / Идентификатор: 43196811-78159-4с78-4854-9ac071-4d4d8
ОТПРАВЛЕНО АО «ЗЕТТА СТРАХОВАНИЕ», Цыганова Светлана / Идентификатор: 520D9C0004B25B80485FAA99A23C5D8C
Владимирова / Сертификат 520D9C0004B25B80485FAA99A23C5D8C
Эл.доверенность: №66d08ac-67da-40c8-916d-916f224c6b7