



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

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

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

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

О Т Ч Е Т №01/1800-01

**об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества в количестве
4 ед., расположенных по адресу: Вологодская
область, г. Вытегра**

ЗАКАЗЧИК: ПАО Сбербанк

г. Вологда
22.05.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	4
2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
6.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	12
7.	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
8.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
9.	ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
9.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
9.2.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ.....	18
9.3.	ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	18
9.4.	ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА	26
10.1.	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.....	26
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
10.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	32
10.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	38
10.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	42
12.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ	44
13.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	45
14.	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	46
14.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
14.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВО	47
15.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	49
16.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	59
17.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	73
18.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	76
19.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	80
20.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	81
21.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ	82
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ.....	88
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	89

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №50002374300 нами произведено определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 4 ед., расположенных по адресу: Вологодская область, г. Вытегра.

Оценка Объекта 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 №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Цель оценки: Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений; для определения начальной цены реализации, для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу V.I. Налогового кодекса Российской Федерации. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Дополнительно определяются:

- Ликвидационная стоимость объектов оценки №№ 1.1-2.2 при ограниченном сроке экспозиции, не превышающем:

- 270 дней;
- 60 дней.

Стоимость объектов должна быть определена в рублях с учётом и без учёта НДС (если облагается).

Дата оценки: 21.05.2018 г.

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 ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (полис №8304R/776/00005/8 сроком действия с 17.03.2018 г. по 16.03.2019 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина А.К. застрахована ООО «Центральное страховое агентство» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей (полис №660 18 ОО-0032489/18 от 28 января 2018 г. на срок с 29.01.2018 г. по 28.01.2019 г.).

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет, с НДС, округленно:
6 440 000 (шесть миллионов четыреста сорок тысяч) руб.

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет, без НДС, округленно:
5 495 762,71 (пять миллионов четыреста девяносто пять тысяч семьсот шестьдесят два руб. 71 коп.) руб.

Ликвидационная стоимость Объектов оценки, при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, по состоянию на дату оценки составляет с НДС, округленно:

4 264 000 (четыре миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) руб.

Ликвидационная стоимость Объектов оценки, при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, по состоянию на дату оценки составляет с НДС, округленно:

3 829 000 (три миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) руб.,

в т.ч.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 60 дням (округленно, с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 270 дням (округленно, с НДС), руб.
1.	Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342	4 340 000	3 677 966,10	2 581 000	2 873 000

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 60 дням (округленно, с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 270 дням (округленно, с НДС), руб.
2.	Земельный участок - для общественно-деловых целей - обслуживание и эксплуатация магазина, площадь 416 кв. м., категория земель - земли поселений, адрес объекта: Вологодская область, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81, кадастровый номер 35:01:0206003:81	140 000	140 000,00	83 000	93 000
3.	Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205	1 850 000	1 567 796,61	1 100 000	1 225 000
4.	Земельный участок, площадь 337 кв.м, категория земель - земли поселений, вид разрешённого использования - для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:92	110 000	110 000,00	65 000	73 000

Обращаем внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предвещает отчет и может использоваться только как сопроводительное письмо к отчету.

Во избежание некорректного толкования результатов оценки не допускается любая трансформация отчета, использование отдельных частей отчета, а только в полном объеме, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения и лишь в указанных в нем целях.

Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для принятия управленческих решений и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев.

Аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком и использованной в отчете об оценке, не проводилась. Оценка проведена при допущении, что предоставленная Заказчиком информация является достоверной.

*Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»*

А.К. Рогулин

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки				
Объекты оценки и местоположение объектов оценки	объекты недвижимого имущества в количестве 4 ед., расположенные по адресу: Вологодская область, г. Вытегра			
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены			
Цели и задача проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений; для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу V.I. Налогового кодекса Российской Федерации.			
Имущественные права	право собственности			
Собственники имущества	Рюмочкин Владимир Альбертович, ООО «Вытегра-Сервис»			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (с НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (с НДС), руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, с НДС), руб.
Вес подхода	-	1,00	-	1,00
Земельный участок - для общественно-деловых целей - обслуживание и эксплуатация магазина, площадь 416 кв. м., категория земель - земли поселений, адрес объекта: Вологодская область, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81, кадастровый номер 35:01:0206003:81	не применялся	140 000	не применялся	140 000
Земельный участок, площадь 337 кв.м, категория земель - земли поселений, вид разрешённого использования - для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:92	не применялся	110 000	не применялся	110 000
Вес подхода	-	0,55	0,45	1,00
<i>Учет земельного участка</i>	<i>с учетом</i>	<i>с учетом</i>	<i>с учетом</i>	<i>без учета</i>
Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342	не применялся	4 310 000	4 692 500	4 340 000

Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205	не применялся	1 860 000	2 083 600	1 850 000
---	---------------	-----------	-----------	-----------

Итоговая величина стоимости Объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки (округленно, с НДС)	6 440 000 (шесть миллионов четыреста сорок тысяч) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки (округленно, без НДС)	5 495 762,71 (пять миллионов четыреста девяносто пять тысяч семьсот шестьдесят два руб. 71 коп.) руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости при ограниченном сроке экспозиции, равном 270 дням (округленно, с НДС)	4 264 000 (четыре миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости при ограниченном сроке экспозиции, равном 60 дням (округленно, с НДС)	3 829 000 (три миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) руб.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №50002374300 возмездного оказания оценочных услуг
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений; для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу V.I. Налогового кодекса Российской Федерации. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Порядковый номер отчета	01/1800-01
Дата составления отчета	22.05.2018 г.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №297 – ФСО № 1, №298 – ФСО № 2, №299 – ФСО № 3; от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7, 01 июня 2015 г.: № 327 - ФСО №9, от 17 ноября 2016 г. №721 – ФСО №12, правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является лицо, осуществившее оценку, а также на основании предоставленных Заказчиком документов.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	объекты недвижимого имущества в количестве 4 ед., расположенные по адресу: Вологодская область, г. Вытегра
Состав объектов оценки	объекты недвижимого имущества в количестве 4 ед., расположенные по адресу: Вологодская область, г. Вытегра
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты оценки – объекты недвижимого имущества в количестве 47 ед. Характеристика объектов и его составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объектов и в приложении № 3. Документы заказчика, документы оценщика
Вид объектов оценки	Недвижимое имущество
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	право собственности
Собственник имущества	Рюмочкин Владимир Альбертович, ООО «Вытегра-Сервис»
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав: ипотека, прочие обременения, полный перечень указан в п. 9.2 Описание, параметры и характеристики объектов Оценка активов производится без учета залоговых обременений ПАО Сбербанк. Учет прочих видов обременений не требуется.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информацию и материалы об объектах оценки предоставить Оценщику в трехдневный срок с момента предоставления оценщику заявки материалы и документы, характеризующие Объекты, сведения об обременении Объектов правами и обязательствами третьих лиц, а также другую информацию, подлежащую, по его мнению, учету при проведении оценки
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов	Перечень используемых при проведении оценки документов указан в п. 9.1. Описание, параметры и характеристики объекта и в приложении № 3. Документы заказчика, документы оценщика
Цель оценки	результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений; для определения начальной цены реализации, для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу V.I. Налогового кодекса Российской Федерации. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Дополнительно определяются: - Ликвидационная стоимость объектов оценки №№ 1.1-2.2 при ограниченном сроке экспозиции, не превышающем: 270 дней; 60 дней.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объектов оценки. Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений; для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу V.I. Налогового кодекса Российской Федерации. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость земельных участков. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им

	<p>оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения ценности Объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная и ликвидационная стоимость
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	внешний осмотр объектов оценки, ввиду отсутствия доступа к объектам
Дата оценки	21.05.2018 г.
Дата осмотра	21.05.2018 г.
Период проведения оценки	21.05.2018 г. – 22.05.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости имущества.</p> <p>6. Ввиду отсутствия доступа к объектам, по согласованию с Заказчиком</p>

	<p>оценка проводится без внутреннего осмотра объектов с допущением, что техническое состояние объектов оценки - удовлетворительное.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Результат оценки	Результатом оценки является рыночная и ликвидационная стоимость объектов недвижимого имущества.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекались
Указание результата стоимости объекта оценки в виде интервала	Не требуется

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор №50002374300 возмездного оказания оценочных услуг
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. разд. 8 «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Этапы проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p>
Требования к проведению оценки	<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>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Публичное акционерное общество Сбербанк России, ПАО Сбербанк
Местонахождение, Реквизиты	Северо-Западный банк ПАО Сбербанк Юридический адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19 Почтовый адрес: 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д.2 Корсчет: 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК: 044030653 ИНН: 7707083893, КПП: 784243001, ОГРН 1027700132195 от 16.08.2002 г. ОКПО: 09171401
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 Местонахождение	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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005168-1 от 15.03.2018 г. «Оценка недвижимости», действует до 15.03.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005169-2 от 15.03.2018 г. «Оценка движимого имущества», действует до 15.03.2021 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №009822-1 от 12.04.2018 г., действует до 12.04.2021 г. Член 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005168-1 от 15.03.2018 г. «Оценка недвижимости», действует до 15.03.2021 г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована ООО «Центральное страховое агентство» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей (полис №660 18 ОО-0032489/18 от 28 января 2018 г. на срок с 29.01.2018 г. по 28.01.2019 г.). Почтовый адрес оценщика: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 23, кв. 16. Местонахождение оценщика: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80. Номер контактного телефона: +7-911-501-26-00. Адрес электронной почты: ocenka@bno35.ru . Стаж работы в оценочной деятельности 14 лет. Оценщик I категории.
Сведения о юридическом лице, с которым эксперты заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»

Местонахождение	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 26-70-80, 72-85-05, 50-26-00, 50-27-00, 21-56-41 e-mail: oценка@bno35.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (полис №8304R/776/00005/8 сроком действия с 17.03.2018 г. по 16.03.2019 г.).

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела

Общие понятия оценки

Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.
Рыночная стоимость	В соответствии со ст. 3 «Понятие оценочной деятельности» Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта понимается «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: — одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект, а другая сторона не обязана принимать исполнение; — стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; — Объект представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов; — цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Ликвидационная стоимость	— это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. — К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Итоговая стоимость объекта оценки	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>
Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», (приказ № 299) «Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений».</p> <p>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.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p> <p>Применительно к оценке недвижимости неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все конструкции оцениваемого объекта недвижимости и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объектов оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования объектов недвижимости и отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка недвижимости и т.п.</p> <p>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.</p> <p>В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.</p>
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.
Право собственности	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <p>"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);</p>
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
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.

7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> – исследование объектов оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объектов оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объектов</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объектов оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандарт-

	<p>ную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p>5. Ввиду отсутствия доступа к объектам, по согласованию с Заказчиком оценка проводится без внутреннего осмотра объектов с допущением, что техническое состояние объектов оценки - удовлетворительное.</p>
Допущения в отношении оцениваемых прав	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объектов доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
Допущения и огра-	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сло-</p>

<p>Ограничивающие условия к результату оценки</p>	<p>жившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>а. Сумма денежного выражения ценности Объектов, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>б. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>с. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>д. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. №611 и от 17 ноября 2016 г. №721.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №297. – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №298. – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299. – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611. –Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 17 ноября 2016 № 721. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объектов	Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемых Объектов в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объектов (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2018 № 99/2018/97064970; 2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2018 № 99/2018/97064783; 3. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2018 № 99/2018/97065363; 4. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2018 № 99/2018/97065098; 5. Кадастровый паспорт земельного участка №3500/301/2016-195675 от 4 апреля 2016 г.; 6. Кадастровый паспорт №3500/301/2016-181697 от 24 марта 2016 г.; 7. Технический паспорт на здание магазина от 22.07.2006 г.; 8. Кадастровый паспорт № 3500/301/2016-306590 от 01 июня 2016 г.; 9. Кадастровый паспорт земельного участка № 3500/301/2016-308258 от 2 июня 2016 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком.
Вывод о наличии всех необходимых документов	Предоставленные для оценки документы по объектам оценки позволяют установить количественные и качественные характеристики объектов. В ходе осмотра выявлено общее соответствие объемно-планировочных характеристик технической документации.

9.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ

Оценщиком был произведен осмотр объектов оценки по адресу: Вологодская область, г. Вытегра (Приложение №2). Осмотр проведен внешний, ввиду отсутствия доступа к объектам. Осмотр проводился 21.05.2018 г. Местоположение осматриваемых объектов совпадает с адресом, указанными в выписках из ЕГРН об объектах недвижимости.

По результатам осмотра сделаны выводы по общему техническому состоянию объектов оценки, описание количественных и качественных характеристик, которые приведены в п. 9.4. Описание, параметры и характеристики объектов оценки.

Основные факторы, влияющие на стоимость и учитываемые при оценке, указаны в 10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, ценообразующие факторы с приведением интервалов значений этих факторов.

Допущение. Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируются визуально).

9.3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ Вытегорского района

Вытегорский район – крупнейший по территории район Вологодской области, край бесконечных лесов и чистейших озер. Вытегорский муниципальный район находится на крайнем северо-западе Вологодской области и имеет выгодное экономико-географическое положение. Общая площадь района 13,1 тыс. кв. км, что составляет 9 % от территории области. Наибольшая протяженность территории с севера на юг составляет 180 км, с запада на восток - 220 км. Вытегорский муниципальный район граничит на юге с четырьмя районами Вологодской области: Белозерским, Вашкинским, Бабаевским, Кирилловским, - на западе с Ленинградской областью, на севере с Республикой Карелия, на востоке с Архангельской областями. На северо-западе район примыкает к Онежскому озеру. По площади район занимает 1 место, по численности населения – 7 место среди муниципальных районов области.

Удаленность районного центра от крупных городов России Москва 797 км Санкт-Петербург 430 км Петрозаводск 220 км Архангельск 728 км Мурманск 1083 км Удаленность районного центра от крупных городов Вологодской области Вологда 330 км Череповец 318 км Районным центром является г. Вытегра. Транспортная инфраструктура района представлена автомобильным и водным транспортом. Ближайшая железнодорожная станция находится в г. Подпорожье Ленинградской области на

расстоянии 198 км от г. Вытегры. Район находится на перекрестке автомобильных транспортных коридоров Москва-Мурманск и Архангельск-Санкт - Петербург: участок автодороги Вологда – Медвежьегорск (коридор Москва – Мурманск), соединяющий районный центр с г. Вологдой и северной частью республики Карелия, протяженностью 211 км.

Население Муниципальная структура района представлена муниципальным образованием «Вытегорский муниципальный район», городским МО «Город «Вытегра» и 10 сельскими поселениями, в состав которых входит 208 населенных пунктов. Численность населения в районе по состоянию на 01.01.2009 г. составила 29 417 человек.

В районном центре функционирует учреждение среднего профессионального образования Вологодской области «Вытегорский политехнический техникум», производящее обучение по специальностям: «Лесное и лесопарковое хозяйство», «Техническая эксплуатация подъемно-транспортных, строительных, дорожных машин и оборудования», «Техническое обслуживание и ремонт автомобильного транспорта», «Экономика и бухгалтерский учет», «Технология лесозаготовок», также ведется подготовка по профессиям: повар, кондитер, автомеханик, машинист лесозаготовительных и трелевочных машин, продавец, контролер-кассир. В составе района одно городское и 10 сельских поселений - Алдозерское, Андомское, Анненское, Анхимовское, Девятинское, Казаковское, Кемское, Мегорское, Оштинское, Саминское.

Общая площадь Вытегорского муниципального района составляет 1 308 тыс. га. Структура землепользования в районе сложилась в следующем виде:

- земли сельскохозяйственного назначения – 4,73 %;
- земли населенных пунктов – 0,88 %;
- земли промышленности – 0,63 %;
- земли лесного фонда – 93,2 %;
- земли запаса – 0,56 %

Общий размер свободных земель (земель запаса) составляет 7341 га, в том числе: 16% составляют земли, занятые реками, ручьями, водоемами; 84 % составляют бывшие земли сельскохозяйственного назначения (заросшие сенокосы).

Экономика Вытегорского района носит преимущественно промышленный характер. Основные отрасли промышленности: - лесозаготовительная и деревообрабатывающая, - электроэнергетика, - транспорт и связь, - добыча полезных ископаемых, - пищевая. Самыми перспективными направлениями развития являются глубокая переработка древесины, горнодобывающая промышленность и туризм. Лесопромышленный комплекс района занимает одно из ведущих мест в области в сфере заготовки древесины. По объему лесозаготовок район уверенно занимает первое место в области. В лесозаготовительном комплексе района 85 процентов заготовки приходится на три крупных предприятия: - ЗАО «Белый Ручей» (свыше 400 тыс. куб. м), - ЗАО «Онегалеспром» (свыше 400 тыс. куб. м), - Вытегорский филиал ОАО ЛПК «Кипелово» (порядка 250 тыс. куб. м). Из всего объема заготавливаемой древесины на территории района перерабатывается более 400 тыс. куб. м. В деревоперерабатывающей промышленности основные объемы приходятся на 2 предприятия: - ЗАО «Белый Ручей» - ООО «Лесопильный и деревоперерабатывающий комбинат № 2» Ежегодно производится свыше 200 тысяч кубических метров пиломатериалов. Потенциал развития деревопереработки в районе велик, так как в основном производится первичная переработка древесины: произведенные пиломатериалы не являются конечным продуктом, требуют дальнейшей переработки, следовательно, имеются возможности для производства продукции с более высоким уровнем добавленной стоимости. Одним из видов отходов производства лесоматериалов является опилки, который на данный момент утилизируется не полностью. Промышленность Важность добычи полезных ископаемых определяется широкими перспективами развития. Так, Белоручейское месторождение флюсовых известняков по Ковжинскому участку используется ежегодно на 0,2 %. При вовлечении в эксплуатацию Ковжинского участка Белоручейского месторождения открываются перспективы по увеличению объемов выпускаемой продукции до 4163 тыс. тонн ежегодно. Единственным представителем горнодобывающей отрасли является Белоручейское рудоуправление ОАО «Северсталь», эксплуатирующее Белоручейское месторождение флюсовых известняков с годовым объемом выпускаемой продукции 791,4 тыс. тонн. Значимой отраслью промышленного производства Вытегорского района является электроэнергетика. Пищевая промышленность района представлена производством хлеба, хлебобулочных и

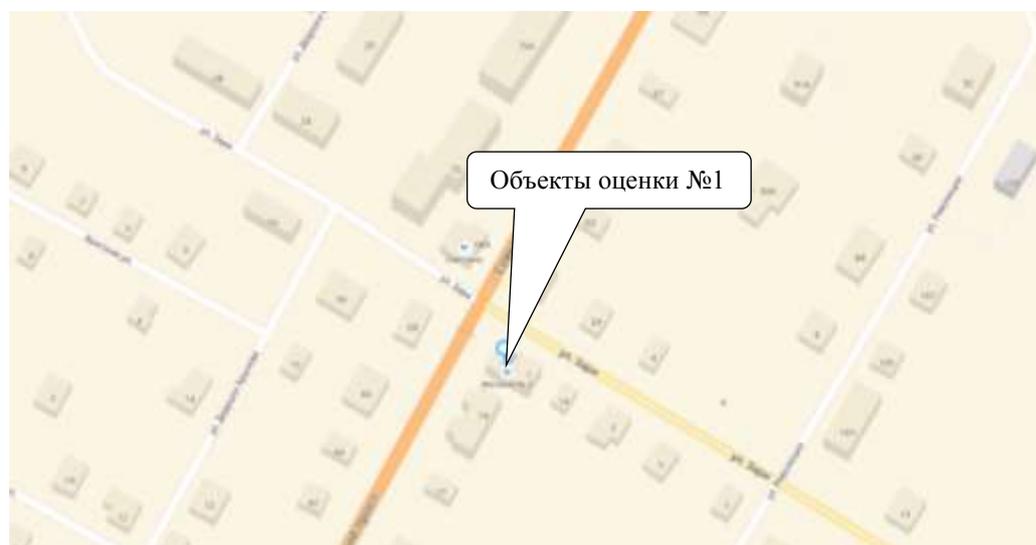
<p>Описание и анализ локального местоположения объектов оценки</p>	<p>кондитерских изделий. На территории района хлебобулочные изделия производят 6 предприятий.</p> <p>В сфере развития сельского хозяйства в районе имеются большие резервы. Реально работающий сельскохозяйственный комплекс района включает 2 кооператива, 1 колхоз, 20 крестьянско-фермерских хозяйств, которые занимаются в основном молочным животноводством, хотя в последнее время появились хозяйства, ориентированные на откорм свиней, выращивание овец, разведение птицы. Широкие возможности существуют в развитии растениеводства – деятельностью в данной отрасли хозяйства района не занимаются, в то время как имеются значительные площади невосребованных земель сельскохозяйственного назначения, в целом по району площадь таких земель составляет 9080 га. С целью укрепления позиций сельскохозяйственного производства на территории района необходимо развитие мощностей по переработке сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Инженерная инфраструктура Электроснабжение потребителей Вытегорского района осуществляется от Ленинградской энергосистемы по ВЛ 110кВ. На территории района расположены 5 подстанций 110/10 кВ с общей установленной мощностью 74 МВА и 8 подстанций 35/10 кВ с общей установленной мощностью 57,7 МВА. На территории района находятся подстанции напряжением 110/35/10 кВ «Восточная» (в восточной части г. Вытегра), 110/35/6 кВ «Белоусовская» (в Анхимовском сельском поселении). Выработка электроэнергии в районе представлена двумя организациями: ОАО «Промышленная мини-ТЭЦ «Белый Ручей» с генератором мощностью 6,6 МВт, работающая на отходах деревообработки, и Вытегорский район гидросооружений, имеющий две гидроэлектростанции общей мощностью 2,28МВт. Система электроснабжения района обладает достаточной мощностью и развитой сетью для организации новых производств. Газоснабжение города производится с помощью 6 резервуарных установок и баллонного газа, в сельской местности – баллонным газом. Прорабатывается вопрос о газификации района. Система теплоснабжения района включает 29 котельных суммарной мощностью 32,92 Гкал/час и мини-ТЭЦ «Белый Ручей» мощностью 26 Гкал/час. В сельской местности преобладают децентрализованные водозаборы, состоящие из одной или нескольких скважин. В г. Вытегре подача воды осуществляется с помощью водонапорных башен. Ресурсы подземных вод достаточны для обеспечения нужд района. Водоотведение. Протяженность канализационных сетей в районе составляет 21,6 км. На территории района работает 14 очистных сооружений канализации, пропускной способностью 1,6 тыс.м3 /сутки. Остальная часть сточных вод отводится в септики. Связь. Стационарной телефонной связью обеспечены практически все населенные пункты района. Зона охвата сотовой связью приближается к 100 процентам территории района, основные сотовые операторы – МегаФон, МТС, Билайн, Теле2.</p>
	<p style="text-align: right;">http://www.invest35.ru/assets/files/____.pdf</p> <p>Адрес местоположения Объектов оценки: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81, Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а.</p> <p>Экологическая обстановка прилегающей территории - удовлетворительная.</p> <p>Объекты социальной инфраструктуры в непосредственной близости от Объектов оценки №1, по адресу: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81: отсутствуют.</p> <p>Объекты социальной инфраструктуры в непосредственной близости от Объектов оценки №2, по адресу: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а: отдел военного комиссариата, отделения банка, сотовой связи, Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России, Вытегорского района Вологодской области, Местное отделение Общероссийской общественно-государственной организации, места общественного питания, медицинские учреждения, вокзал.</p> <p>Транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная, покрытие дорог — асфальт, в удовлетворительном состоянии. Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки — средний. Ближайшая окружающая застройка: жилая, коммерческая, административная. Преобладающая застройка района в целом – жилая.</p> <p>Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электро-</p>

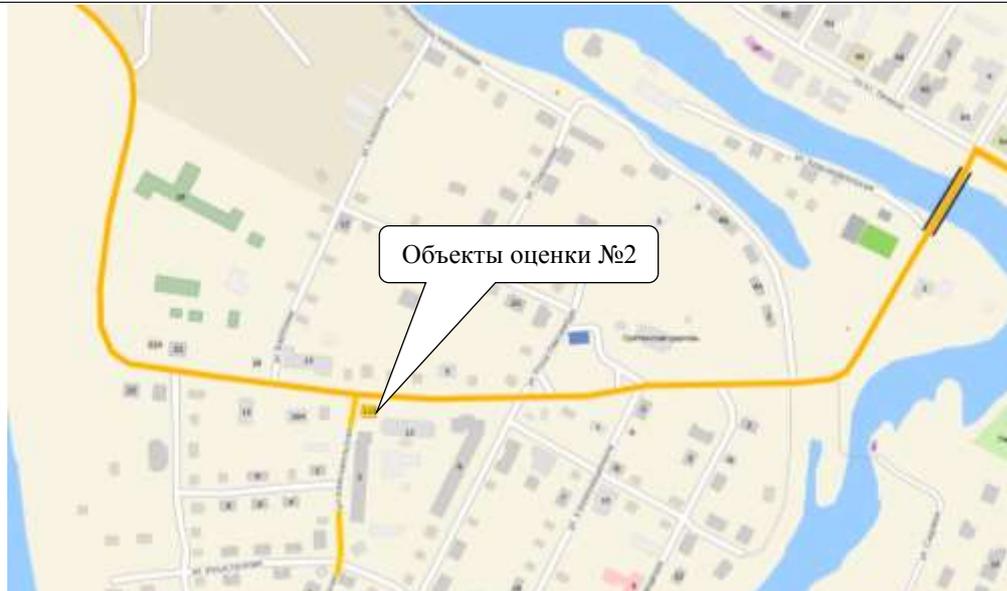
снабжением, канализацией, теплоснабжением).

Местоположение объектов на карте г. Вытегры



Локальное местоположение





9.4. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование	земельный участок
	
Местоположение	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для общественно-деловых целей – обслуживания и эксплуатация магазина
Фактическое использование	для общественно-деловых целей – обслуживания и эксплуатация магазина
Кадастровый номер	35:01:0206003:81
Кадастровая стоимость, руб.	171 109,12
Площадь, м ²	416
Вид права	Право собственности
Собственник объектов	Рюмочкин Владимир Альбертович
Ограничения (обременения) прав	№ 35:01:0206003:81-35/029/2017-1 от 23.11.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35-35/029-35/029/001/2016-1991/1 от 23.08.2016 (Ипотека) № 35-35/029-35/029/001/2016-2640/1 от 07.11.2016 (Ипотека)
Инженерные коммуникации	водопровод, канализация, отопление, электроснабжение
Транспортная доступность	Подъездные пути – асфальт, доступность легковым автотранспортом круглогодичная, подъезд грузовых автомобилей не ограничен.
Улучшения	На земельном участке расположено здание магазина

Наименование	Нежилое здание
Адрес	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81
Общая характеристика	3-этажное здание из мелких бетонных блоков
Назначение	нежилое
Текущее использование	эксплуатируется по назначению
Вид права	право собственности
Собственник объектов	Рюмочкин Владимир Альбертович
Ограничения (обременения) прав	№ 35:01:0206003:342-35/029/2017-5 от 23.11.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35-35/029-35/029/001/2016-1990/1 от 23.08.2016 (Ипотека) № 35-35/029-35/029/001/2016-2639/1 от 07.11.2016 (Ипотека)
Кадастровый №	35:01:0206003:342
Кадастровая стоимость, руб.	4 585 822,00

Общая площадь, м ²	547,3
Этаж	1,2,3
Год постройки	2011
Общее техническое состояние по результатам осмотра	удовлетворительное
<i>Описание конструктивных элементов</i>	
Фундамент - Бетонный ленточный, Стены и перегородки - Из мелких бетонных блоков, обшито сайдингом, Перегородки - Кирпичные, Кровля- Ондулин, Проёмы оконные – стеклопакеты, Проёмы дверные – Металлопластик, Инженерное обеспечение - Центральное отопление, водопровод, канализация, Прочие работы – Лестницы, бетонные	

Наименование	земельный участок																											
																												
Местоположение	Вологодская область, Вытегорский район г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а																											
Категория земель	Земли населенных пунктов																											
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина																											
Фактическое использование	для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина																											
Кадастровый номер	35:01:0207004:92																											
Кадастровая стоимость, руб.	158 390,00																											
Площадь, м ²	337																											
Вид права	Право собственности																											
Собственник объектов	ООО «Вытегра-Сервис», ИНН: 3508003409																											
Ограничения (обременения) прав	<table border="0"> <tr> <td>№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-1</td> <td>от 13.06.2017</td> <td>(Прочие ограничения (обременения))</td> </tr> <tr> <td>№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-2</td> <td>от 15.06.2017</td> <td>(Прочие ограничения (обременения))</td> </tr> <tr> <td>№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-3</td> <td>от 16.08.2017</td> <td>(Прочие ограничения (обременения))</td> </tr> <tr> <td>№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-4</td> <td>от 28.08.2017</td> <td>(Прочие ограничения (обременения))</td> </tr> <tr> <td>№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-5</td> <td>от 29.08.2017</td> <td>(Прочие ограничения (обременения))</td> </tr> <tr> <td>№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-6</td> <td>от 10.10.2017</td> <td>(Прочие ограничения (обременения))</td> </tr> <tr> <td>№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-7</td> <td>от 10.10.2017</td> <td>(Прочие ограничения (обременения))</td> </tr> <tr> <td>№ 35-35/029-35/029/001/2016-1997/1</td> <td>от 23.08.2016</td> <td>(Ипотека)</td> </tr> <tr> <td>№ 35-35/029-35/029/001/2016-2638/1</td> <td>от 07.11.2016</td> <td>(Ипотека)</td> </tr> </table>	№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-1	от 13.06.2017	(Прочие ограничения (обременения))	№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-2	от 15.06.2017	(Прочие ограничения (обременения))	№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-3	от 16.08.2017	(Прочие ограничения (обременения))	№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-4	от 28.08.2017	(Прочие ограничения (обременения))	№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-5	от 29.08.2017	(Прочие ограничения (обременения))	№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-6	от 10.10.2017	(Прочие ограничения (обременения))	№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-7	от 10.10.2017	(Прочие ограничения (обременения))	№ 35-35/029-35/029/001/2016-1997/1	от 23.08.2016	(Ипотека)	№ 35-35/029-35/029/001/2016-2638/1	от 07.11.2016	(Ипотека)
№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-1	от 13.06.2017	(Прочие ограничения (обременения))																										
№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-2	от 15.06.2017	(Прочие ограничения (обременения))																										
№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-3	от 16.08.2017	(Прочие ограничения (обременения))																										
№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-4	от 28.08.2017	(Прочие ограничения (обременения))																										
№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-5	от 29.08.2017	(Прочие ограничения (обременения))																										
№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-6	от 10.10.2017	(Прочие ограничения (обременения))																										
№ 35:01:0207004:92-35/029/2017-7	от 10.10.2017	(Прочие ограничения (обременения))																										
№ 35-35/029-35/029/001/2016-1997/1	от 23.08.2016	(Ипотека)																										
№ 35-35/029-35/029/001/2016-2638/1	от 07.11.2016	(Ипотека)																										
Инженерные коммуникации	водопровод, канализация, отопление, электроснабжение																											

Транспортная доступность	Подъездные пути – асфальт, доступность легковым автотранспортом круглогодичная, подъезд грузовых автомобилей не ограничен.
Улучшения	На земельном участке расположено здание магазина

Наименование	Нежилое здание, магазин
Адрес	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а
Общая характеристика	2-этажное здание
Назначение	нежилое
Текущее использование	Не эксплуатируется
Вид права	право собственности
Собственник объектов	ООО «Вытегра-Сервис», ИНН: 3508003409
Ограничения (обременения) прав	№ 35:01:0207004:205-35/029/2017-1 от 13.06.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35:01:0207004:205-35/029/2017-2 от 15.06.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35:01:0207004:205-35/029/2017-3 от 16.08.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35:01:0207004:205-35/029/2017-4 от 28.08.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35:01:0207004:205-35/029/2017-5 от 29.08.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35:01:0207004:205-35/029/2017-6 от 10.10.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35:01:0207004:205-35/029/2017-7 от 10.10.2017 (Прочие ограничения (обременения)) № 35-35/029-35/029/001/2016-1996/1 от 23.08.2016 (Ипотека) № 35-35/029-35/029/001/2016-2637/1 от 07.11.2016 (Ипотека)
Кадастровый №	35:01:0207004:205
Кадастровая стоимость, руб.	3 867 872,57
Строительный объем, м ³	803
Общая площадь, м ²	201,3
Этаж	1,2
Год постройки	2006
Износ на 2006 г., %	0
Общее техническое состояние по данным технического паспорта	хорошее
Общее техническое состояние по результатам осмотра	удовлетворительное
<i>Описание конструктивных элементов</i>	
Фундамент - Бетонный ленточный, Стены и перегородки - Газобетонные блоки 60*30*20 , Перегородки - Кирпичные, Перекрытия - Деревянное по двухтавровым балкам, обработанные антиперином, Кровля- Ондулин по деревянным стропилам и обрешетки, Полы - 1 этаж – керамическая плитка, 2 этаж – по дощатому основанию – ламинат, Проёмы оконные – 1 этаж – металлические стеклопакеты, 2 этаж – деревянные стеклопакеты, Проёмы дверные – Металлопластик, Внутренняя отделка - Обшивка стен – панели ПВХ, Инженерное обеспечение - Центральное отопление, водопровод, канализация, Прочие работы - Деревянные, бетонные	

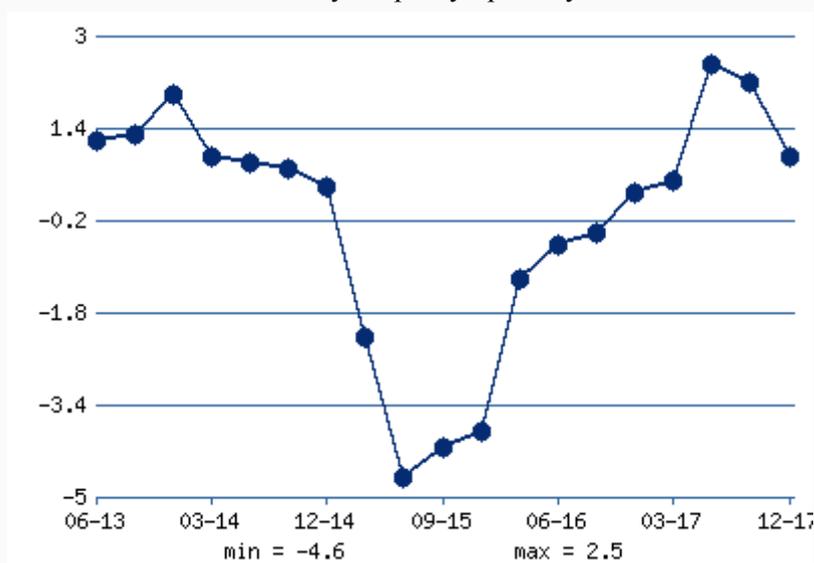
10. АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА

10.1. 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

Рост валового внутреннего продукта России (ВВП) в феврале составил 1,3 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, говорится в сообщении министерства экономики.

Темпы роста ВВП России,
% к аналогичному кварталу предыдущего года



Министерство также пересмотрело свою оценку роста ВВП в январе до 1,7 процента в годовом исчислении против предыдущей оценки в 1,9 процента.

Объем промышленного производства в России в марте 2018 года увеличился на 1 процент, снизившись с 1,5-процентного роста в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка – рост на 1,3 процента. Производство в обрабатывающей промышленности упало на 0,2 процента, после роста на 1,9 процента в феврале, а распределение воды, сточных вод сократилось на 1,7 процента, после 1,4 процента. Тем временем рост увеличился как для добычи сырья (1,4 процента против 0,3 процента), так и для распределения электроэнергии, газа (7,8 процента против 1,8 процента). На ежемесячной основе объем промышленного производства вырос на 12,1 процента.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 17,9% до 12,19 млрд. долл. США в феврале 2018 года с 10,34 млрд. долл. США в том же месяце годом ранее, но ниже рыночных ожиданий в 14,0 млрд. долл. США. Экспорт вырос на 20,8% до 31,20 млрд. долл. США, а импорт вырос на 22,8% до 19,01 млрд. долл. США.

Инфляция потребительских цен в России в апреле 2018 года составила 2,4 процента по сравнению с предыдущим месяцем и была ниже ожиданий рынка в 2,5 процента. Инфляция оставалась значительно ниже целевого показателя центрального банка в 4 процента. Индекс потребительских цен в России в апреле 2018 года увеличился на 0,4 процента по сравнению с предыдущим месяцем.

Уровень безработицы в России упал до 5,0 процентов в марте 2018 года с 5,4 процента в том же месяце прошлого года и в соответствии с ожиданиями рынка. Число безработных сократилось на 304 тыс. до 3,808 млн. человек.

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

Социально – экономическое положение Вологодской области в 2017 году Основные экономические и социальные показатели

	2017г.	В % к 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	101
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	118760,6	165,8

Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	543,5	70,2
Объем продукции сельского хозяйства ²⁾ , млн. рублей	28362,9	88,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	173328,7	104,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	56754,5	98,8
Индекс потребительских цен	x	102,2 ³⁾
Реальные располагаемые денежные доходы	x	92,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей	31636	106
реальная	x	103
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	7,9	90,4

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" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении)

²⁾ Суммарный объем продукции по видам деятельности "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством" согласно классификации ОКВЭД2

³⁾ Декабрь 2017г. в % к декабрю 2016 г.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения области на 1 января 2018 года составила 1176,7 тыс. человек. В 2017 году в области родились 13,5 тыс. человек, на 2,2 тыс. детей (на 14,1%) меньше, чем в 2016 году. Число умерших составило 17 тыс. человек, что к уровню предыдущего года меньше на 823 человека или на 4,6 процента.

Естественная убыль населения области увеличилась на 66,7% к уровню предыдущего года и достигла 3,5 тыс. человек. Основными причинами смертности населения области являются болезни системы кровообращения (53,1% числа умерших), новообразования (14,8%), несчастные случаи, отравления и травмы (7,7%).

В течение 2017 года органами ЗАГС области зарегистрировано 7,7 тыс. браков и 4,7 тыс. разводов. По сравнению с предыдущим годом браков зарегистрировано больше на 7,2%, а разводов - на 1,3 процента.

За 2017 год на территорию области прибыло 12,2 тыс. человек, выбыло – 15,9 тыс. человек, миграционная убыль составила 3,7 тыс. человек.

Правонарушения

В 2017 году по данным УМВД России по Вологодской области зарегистрировано 20,5 тыс. преступлений, что меньше чем в 2016 году на 20,3 процента. Из них 39,8% составили кражи, 8,3% - случаи мошенничества, 6,1% - преступления, связанные с незаконным оборотом наркотических средств, 2,7% - грабежи. К уголовной ответственности привлечено 9842 человека.

Уровень жизни

В 2017 году среднедушевые денежные доходы населения области составили в среднем за месяц 26263 рубля или 96% к уровню 2016 года. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за этот период уменьшились на 7,8 процента.

Величина прожиточного минимума в IV квартале 2017 года установлена Правительством области в следующих размерах: в расчете на все население - 10234 рублей, для трудоспособного населения - 11059 рублей, для пенсионеров - 8466 рублей, для детей - 10002 рублей.

По сравнению с уровнем IV квартала 2016 года величина прожиточного минимума увеличилась на 2,5%, по сравнению с III кварталом 2017 года снизилась на 4,5 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за 2017 год составила 31 636 рублей и в сравнении предыдущим годом (с учетом корректировки на индекс потребительских цен) увеличилась на 3 процента. Оплата труда работников в обрабатывающих производствах выше среднеобластного показателя на 32,5 процента. Причем оплата труда работников организаций по производству химических веществ и химических продуктов выше данного показателя в 2,3 раза, по производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - в 2 раза, металлургического производства - в 1,9 раза. В то же время уровень оплаты труда работников, основным видом деятельности которых являлось производство текстильных изделий и производство одежды, ниже среднеобластного в 2 раза, полиграфическая деятельность и копирование носителей информации - в 1,6 раза.

Сохранялся разрыв в оплате труда и по другим видам экономической деятельности. Оплата труда работников организаций воздушного транспорта, превышала в 2,4 раза среднеобластной показатель, финансовой и страховой деятельности - в 1,7 раза, профессиональной, научной и технической - в 1,3 раза. В то же время уровень оплаты труда работников гостиниц и предприятий общественного питания ниже среднеобластного показателя в 2,2 раза, почтовой связи и курьерской деятельности - в 2 раза, торговли розничной, кроме торговли автотранспортными средствами - в 1,7 раза. Оплата труда работников образования, здраво-

охранения и сферы социальных услуг составила 75% среднеобластного показателя.

На 1 января 2018 года долги по оплате труда в организациях обследуемых видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составили 2,1 миллиона рублей, в 18,3 раза меньше, чем годом ранее. Объем просроченной задолженности по заработной плате на 1 января 2018 года составлял менее одного процента месячного фонда заработной платы работников организаций, подлежащих наблюдению. Не смогли своевременно получить заработную плату 256 человек.

Рынок труда

В 2017 году численность рабочей силы (занятых и безработных) по данным выборочных обследований рабочей силы составляла более 585 тыс. человек (на 4,2% меньше, чем годом ранее), или 49,4% от общей численности населения области, в их числе 554,2 тыс. человек (94,7% рабочей силы) заняты в экономике и 30,9 тыс. человек (5,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). При этом численность занятых по сравнению с 2016 годом сократилась на 3%, количество безработных уменьшилось на 23 процента.

В 2017 году в организациях (без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства) численность выбывших работников превышала численность принятых работников на 6755 человек и составляла 78,5 тыс. человек. Из 71,7 тыс. принятых работников на дополнительно введенные рабочие места было принято 2132 человека, 569 человек или 0,2% списочной численности работников организаций работали неполное рабочее время по инициативе работодателя или по соглашению между работником и работодателем. Доля работников, находившихся в простое по вине работодателя и по причинам, не зависящим от работодателя и работника, составила 0,6% (1732 человека) списочной численности работников.

На конец 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрированы 8,6 тыс. незанятых трудовой деятельностью граждан, обратившихся за предоставлением государственной услуги по содействию в поиске подходящей работы. Из 7,9 тыс. человек, имеющих статус безработного, 6,7 тыс. человек получали пособие по безработице.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности безработных к рабочей силе) составлял 1,3 процента. На конец 2017 года нагрузка незанятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составляла 65 человек.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства за 2017 год по сравнению с 2016 годом составил 101 процент.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых»

- на 623 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - на 564 млрд. рублей, «обеспечение электрической энергией, газом и паром» - на 40 млрд. рублей и «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - на 7 млрд. рублей.

Среди обрабатывающих производств рост наблюдался в производстве:

- автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов на 40,6%;
- текстильных изделий на 35,1%;
- одежды на 19%;
- лекарственных средств на 17%;
- химических веществ и химических продуктов на 12,6%;
- напитков на 11,8%;
- полиграфической деятельности на 7,3%;
- готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 6,7%;
- электрического оборудования на 6,1%;
- бумаги и бумажных изделий на 5%;
- обработке древесины и производстве изделий из дерева на 4,1%;
- прочей неметаллической минеральной продукции на 2,3%;
- металлургическом производстве на 0,2 процента.

Снижение объемов отмечено в производстве обуви на 68,8%; мебели - на 18,4%; производстве резиновых и пластмассовых изделий - на 17,5%; производстве машин и оборудования на 13,1%; в производстве пищевых продуктов на 3,9 процента.

Цены

В 2017 году на территории Вологодской области продолжилось замедление инфляционных процес-

сов. Индекс потребительских цен на товары и услуги составил 102,2%, что явилось минимальным значением этого показателя за весь период наблюдения за потребительскими ценами (начиная с 1991 года).

В 2017 году снижение темпов прироста цен наблюдалось практически на все группы товаров и услуг.

Строительство

Ввод в эксплуатацию объектов. В 2017 году в области (по оперативным данным) в результате нового строительства и реконструкции сдано в эксплуатацию 220 объектов нежилого назначения. Введены в действие мощности по производству 803 тыс. тонн аммиака синтетического, 700 тыс. тонн кокса 6% влажности, 548 тыс. тонн азотных удобрений, 300 тыс. штук подшипников качения, 100 тыс. куб. метров пиломатериалов и 0,4 тыс. кв. метров столярных изделий. Приняты в эксплуатацию торговые предприятия торговой площадью 20,5 тыс. кв. метров, общетоварные склады общей площадью 16,4 тыс. кв. метров, предприятия общественного питания на 308 посадочных мест. Сдана в эксплуатацию электростанция турбинная тепловая мощностью 80 тыс. кВт.

Построены 9,3 км линии электропередачи напряжением 35 киловольт и выше для электрификации сельского хозяйства, 5,9 км нефтепроводы магистральные, 1,5 автомобильные дороги с твердым покрытием общего пользования.

Среди сданных объектов - мост, 10 капитальных гаражей, 2 станции технического обслуживания легковых автомобилей, 3 автозаправочные станции, 2 автомобильные газозаправочные станции сжиженного нефтяного газа и другие объекты.

В сельском хозяйстве построены помещения на 2,9 тыс. мест для крупного рогатого скота и на 0,1 тыс. мест для овец.

Из объектов социальной инфраструктуры принята в эксплуатацию средняя общеобразовательная школа в Кирилловском районе на 140 ученических мест, дошкольные образовательные учреждения в г. Вологде на 320 мест, в г. Череповце - 197 мест и в Сямженском районе - 60 мест, гостиницы в Великоустюгском и Чагодошенском районах.

Из объектов коммунального хозяйства построены газопроводы, водоводы и канализационные сети протяженностью 51, 15 и 4 км соответственно, коммунальная котельная мощностью 12 Гкал в час.

Жилищное строительство. Объем введенных жилых домов в 2017 году по сравнению с 2016 годом снизился почти на треть и составил 543,5 тыс. кв. метров, построено 9,1 тыс. квартир.

Индивидуальными застройщиками построено 1860 домов общей площадью 184,6 тыс. кв. метров, или 33,9% общего объема жилья, введенного в 2017 году.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех категорий сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели) в 2017 году в действующих ценах, по предварительным данным, составил 28,4 млрд. рублей или 88,4% в сопоставимой оценке к 2016 году.

<i>Производство основных видов сельскохозяйственной продукции всеми категориями сельхозпроизводителей в 2017 году</i>	<i>2017г.</i>	<i>В % к 2016г.</i>
Зерно (в весе после доработки), тыс. тонн	139,2	62,6
Картофель, тыс. тонн	156,6	60,9
Овощи открытого грунта, тыс. тонн	59,6	99,5
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	48,2	82,4
Молоко, тыс. тонн	509,7	104,2
Яйца, млн. штук	494,5	88,0

Урожайность зерновых с 1 гектара уборной площади получена 16,7 центнера (84,3% к уровню 2016 года), картофеля - 86,4 центнера (66,1%), овощей открытого грунта - 271,5 центнера (98,7%).

В сельскохозяйственных организациях в 2017 году на одну корову надоено в среднем по 6916 килограммов молока, что на 3,7% больше, чем в 2016 году; на одну куру-несушку получено в среднем по 293 штуки яиц, на 3,6% меньше.

К 1 января 2018 года в хозяйствах всех сельхозпроизводителей насчитывалось 166,5 тыс. голов крупного рогатого скота (100,3% к 1 января 2017 года), коров - 76,5 тыс. голов (101,1%), свиней - 51,6 тыс. голов (81,8 процента).

За пределы области сельхозорганизации вывезли 1,5 тысячи тонн мяса скота и птицы в живом весе и 91 тысячу тонн молока. Основными потребителями молока являлись Московская область и город Москва, мяса - Московская и Воронежская области.

Транспорт

В 2017 году объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 27,4 млн. тонн грузов, что на 3,4% меньше, чем в 2016 году.

Объем перевозок пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок составил 99,5 млн. пассажиров, что на 17,9% больше, чем в 2016 году.

Потребительский рынок товаров

Оборот розничной торговли в 2017 году составил 173,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,5% больше, чем в 2016 году. Более половины общего объема продаж в структуре оборота розничной торговли по-прежнему занимали пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия. Населением приобретено товаров этой группы на 99,8 млрд. рублей.

На 1 января 2018 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил 9,2 млрд. рублей, что обеспечит работу этих предприятий на 35 дней.

Организациями общественного питания в 2017 году реализовано продукции на 7,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,7% больше уровня 2016 года.

Платные услуги населению

В 2017 году объем платных услуг, оказанных населению, составил 56,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% меньше уровня 2016 года. В общем объеме платных услуг населению почти две трети по-прежнему занимали услуги связи, транспортные и жилищно-коммунальные услуги.

Финансовые вложения

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, бюджетных учреждений, банков, страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов) в 2017 году составил 2207 млрд. рублей. Наибольшая их часть (95,5%) приходилась на краткосрочные финансовые вложения, которые достигли 2108 млрд. рублей. Основными направлениями краткосрочных финансовых вложений организаций являлись предоставленные банковские вклады на срок до одного года (86,3%) и займы другим организациям (8,6%).

Стремление инвесторов осуществлять вложения, дающие быструю отдачу, предопределяет преимущество краткосрочных вложений. Доля долгосрочных финансовых вложений составила 4,5% и выразилась в сумме 99 млрд. рублей.

Размещать свободные денежные средства на долгосрочный период организации предпочитали путем предоставления займов, которые в 2017 году занимали чуть более половины от общего объема долгосрочных финансовых вложений, а также путем осуществления финансовых вложений в паи, акции и другие формы участия в капитале.

На конец 2017 года в целом по обследуемым организациям области, с учетом возврата предоставленных займов, погашения и продажи ценных бумаг, накоплено финансовых вложений на сумму 424 млрд. рублей или 95,9% к 2016 году. Сумма накоплений долгосрочных вложений составила 325 млрд. рублей, краткосрочных - 99 млрд. рублей или соответственно 76,6% и 23,4% от общей суммы финансовых вложений.

Доход, полученный организациями от финансовых вложений за 2017 год, составил 161 млрд. рублей. В структуре дохода основная доля - это доход от финансовых вложений, осуществленных в паи, акции и другие формы участия в капитале организаций.

Финансы организаций

По оперативным данным за 2017 год организациями области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах получен сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в сумме 200 млрд. рублей или 102,4% к уровню 2016 года. Наибольший финансовый результат обеспечили организации по производству химических веществ и химических продуктов, металлургическому (79% от всей суммы сальдированного финансового результата). В большинстве муниципальных образований (за исключением Сямженского, Усть-Кубинского, Устюженского, Чагодощенского, Череповецкого районов) организации по итогам года получили положительный сальдированный финансовый результат.

Прибыль получили 257 организаций в сумме 205 млрд. рублей или 103,9% к 2016 году.

Убыток в объеме почти 5 млрд. рублей имели 99 организаций. Сумма убытка возросла по сравнению с 2016 годом на 2,9 млрд. рублей или в 2,5р., доля убыточных организаций увеличилась с 22,8% до 27,8% в 2017 году.

Деятельность организаций области в целом была экономически эффективной. Так, уровень рентабельности проданных товаров, продукции, работ и услуг составил 15,8%, рентабельности активов - 21,8%, по сравнению с 2016 годом наблюдалось незначительное снижение этих показателей (на 0,7 и 3,1 процентных пункта соответственно). Наиболее эффективной по итогам 2017 года была деятельность организаций Вытегорского района (рентабельность продукции 29,7% и рентабельность активов 21,2%), Междуреченского района (23,6% и 12,7%), г. Череповца (19,6% и 26,5%), Вожегодского (19,2% и 19,2%), Харовского (18,8% и 15,1%) и Великоустюгского (14,5% и 18,4%) районов.

Значительно выше среднеобластного значения уровень рентабельности сложился в организациях по производству прочих химических органических основных веществ (40,4%), добыче прочих полезных ископаемых (40,2%), организациях сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства (19,2%), по производству строительных металлических конструкций, изделий и их частей (28,2%), металлургическому (23%), пиломатериалов, профилированных по кромке; производству древесного полотна, древесной муки; производ-

ству технологической щепы или стружки (22,4%), пара и горячей воды (тепловой энергии) (20,4%), электромонтажных работ (16,5%).

Наименьшее значение показателя рентабельности проданных товаров, продукции, работ и услуг отмечено в организациях сбора, обработки и утилизации отходов; обработки вторичного сырья (0,6%), по производству изделий из бетона для использования в строительстве (1%), машин и оборудования общего назначения (1,7%), алюминия (2,2%).

Убыточными по итогам 2017 года стали организации, осуществляющие свою деятельность в сфере производства готовых кормов для животных, текстильных изделий, деятельности полиграфической и копирования носителей информации, ремонта и монтажа машин и оборудования, производства электроэнергии.

<http://vologdastat.gks.ru>

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Коммерческая недвижимость

Эксперты рынка коммерческой недвижимости выделяют 5 классов помещений: А, В, С, Д, Е.

Класс «А» включает помещения, расположенные в элитных зданиях в центральной части крупнейших городов, оборудование и дизайн которых отвечает электричество, отопление, канализация, водопроводом требованиям западных стандартов: наличие служб безопасности и обслуживания, охраняемой стоянки, евроремонт, современные средства связи и др. Основными арендаторами являются крупнейшие корпорации, финансовые и банковские группы, преуспевающие юридические, аудиторские и консалтинговые фирмы.

Здания класса «В» также располагаются в престижных коммерческих и финансовых районах и центральной части крупных городов. Достаточно часто в этот разряд переходят офисные здания класса «А» через 5-7 лет их эксплуатации. Процесс этот неизбежен из-за постоянного повышения стандартов качества офисных помещений. Основными арендаторами помещений этого класса являются крупные и часть средних российских и зарубежных фирм и компаний.

Класс «С» формируют здания, расположенные вне центральной части городов, к которым имеется удобный транспортный доступ из делового центра. По некоторым параметрам офисные здания этого класса схожи со зданиями класса «В» - автостоянки, минимально необходимый набор деловых и бытовых служб, средств связи и т. п. - однако степень качества и диверсификации предоставляемых услуг существенно ниже. Основными арендаторами являются небольшие фирмы и компании.

Здания класса «Д» находятся вдали от центральных деловых районов. Инженерные коммуникации подобных зданий, как правило, устарели, отсутствуют специализированные службы обслуживания зданий, имеющиеся автостоянки не обеспечивают электричество, отопление, канализация, водопроводах арендаторов и т. п. Основными арендаторами являются небольшие фирмы, которые не в состоянии позволить себе более комфортабельные и престижные помещения.

Класс «Е» представляют помещения, не приспособленные для размещения офисов, требующие ремонта или реконструкции.

В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости Вологодской области преобладают здания класса «С» – «Д».

Анализ рынка земельных участков

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.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного

спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение какого-либо объекта – здесь особое внимание уделяется окружению, наличию инфраструктуры. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. Земельные участки, которые имеют ограниченные возможности по использованию (чаще всего равняются площади застройки находящихся на них объектов), в связи с этим стоимость небольших по площади земельных участков, производственного или коммерческого назначения, ниже стоимости аналогичных объектов больших площадей.

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риэлторами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях. На дату оценки имеются предложения производственных земель, не являющихся аналогами оцениваемым объектам, не приспособленные для ведения производственной деятельности, без наличия какого-либо подъезда, коммуникаций и пр. Данные участки предлагаются по ценам значительно дешевле.

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.

Оцениваемые объекты - это коммерческая недвижимость, используемая для торговых целей, с земельными участками для их обслуживания. Конструктивно объекты близки к такой недвижимости, как помещения свободного назначения, торговые объекты. Тенденции в этих сегментах рынка исследованы и могут дать в целом представление о ценности объекта. Поэтому Оценщиком принято решение привести данные об этих видах недвижимости.

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

Емкость рынка коммерческой недвижимости (согласно данным сайта <https://www.avito.ru>) на дату оценки:

Тип/ местонахождение	Предложения по продаже коммерческой недвижимости			Емкость рынка, %			Доля рынка, %	
	Всего	г. Вологда и г. Череповец	Область	Всего	г. Вологда и г. Череповец	Область	г. Вологда и г. Череповец	Область
Всего	432	354	78	100,00	100,00	100,00	82	18
Гостиница	3	2	1	0,69	0,56	1,28	67	33
Офисное помещение	65	62	3	15,05	17,51	3,85	95	5
Помещение общественного питания	6	6	0	1,39	1,69	0,00	100	0
Помещение свободного назначения	240	208	32	55,56	58,76	41,03	87	13
Производственное помещение	58	47	11	13,43	13,28	14,10	81	19
Складское помещение	7	6	1	1,62	1,69	1,28	86	14
Торговое помещение	53	23	30	12,27	6,50	38,46	13	57

Структура предложений на сайте в целом соответствует рынку нежилой недвижимости в Вологодской области. Основная доля предложений по продаже недвижимости в Вологодской области – это коммерческие объекты: торговые и офисные объекты, помещения свободного назначения, направленные на получение рентного дохода. Основная доля предложений по продаже коммерческой недвижимости сосредоточена главным образом в крупных городах – Вологда и Череповец (82%), в области же данные показатели значительно ниже – 18% от всего рынка, значительная доля предлагаемых к продаже объектов по Вологодской области – помещения свободного назначения (более 55%).

Основная доля предлагаемых к продаже объектов – кирпичные советской постройки отдельностоящие здания. Коммерческие объекты в районах Вологодской области характеризуются низкокласностью, устаревшими конструктивными особенностями (планировка не отвечает современным требованиям, отсутствие необходимых коммуникаций), неудобным расположением и отсутствием качественных подъездных путей.

Оценщиком были проанализированы торгово-офисные объекты, свободного назначения, на дату оценки присутствовали следующие предложения по продаже в Вологодской области:

Местоположение	Цена, руб. (с НДС)	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Назначение	Источник информации
Вологодская область, Кадуйский район, п. Фанерный Завод, ул. Заводская, д. 32	980 000	270	3 629,63	свободное	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_270_m_1700116306
Вологодская область, район Вашкинский, с. Липин Бор улица Лесная 35	680 000	185	3 675,68	торговое	https://multilisting.su/r-n-vashkinskiy/slipin-bor/sale-storage/7501500-185-0-m-680000-rub-ul-lesnaya
Вологодская область, г. Сокол, ул. Школьная, д. 1а	409 200	103,6	3 949,81	офисно-торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_103.6_m_1211601254
Вологодская область, Федотово	1 500 000	378	3 968,25	торговое	https://www.avito.ru/fedotovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_378_m_1722633918
Вологодская область, д. Литега	2 500 000	624,3	4 004,49	свободное	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_624.3_m_935864624
Вологодская область, Великий Устюг, ул. Красноармейская, д.40	1 300 000	317	4 100,95	офисно-торговое	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_317_m_526862310
Вологодская область, с. Сямжа	2 999 999	687	4 366,81	торговое	https://www.avito.ru/syamzha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_687_m_994555374
Вологодская область, Великоустюгский район, д. Слободка	508 900	116	4 387,07	торговое	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_116_m_1429444284
Вологодская область, Череповецкий район, д. Михайлово, ул.Центральная д.64.	500 000	105	4 761,90	торговое	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_1501513113
Вологодская область, г. Сокол, ул. Кооперативная	2 044 544	393,5	5 195,79	торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/t/svobodnogo_naznacheniya_393.5_m_1127859202
Вологодская область, Кичменгско-Городецкий район, п. Находка, ул. Заводская, д. 3	4 000 000	680	5 882,35	свободное	https://multilisting.su/r-n-kichmengskogorodetskiy/p-nahodka/sale-free-appointment/8878727-680-0-m-4000000-rub-ul-zavodskaya-kichmengskiy-gorodok
Вологодская область, г. Белозерск, ул. Дзержинского 18а	4 164 000	662,7	6 283,39	офисно-торговое	https://www.avito.ru/belozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_662.7_m_1013838315
Вологодская область, с. Мякса ул. Советская д.37 пом. 2	400 000	48,2	8 298,76	свободное	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_48.2_m_833687591
Вологодская область, г. Белозерск, ул. Дзержинского д. 18а	5 552 000	662,7	8 377,85	офисно-торговое	https://www.avito.ru/belozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_662.7_m_1010256890
Вологодская область, г. Сокол, ул. Архангельская, д. 37	3 850 000	424,5	9 069,49	офисно-торговое	https://kluch-pro.ru/katalog/576

Вологодская область, Вытегра ул. 25 Октября, д. 7	3 300 000	362	9 116,02	свободное	https://multilisting.su/r-n-vytegorskiy/g-vytegra/sale-free-appointment/1109496-362-0-m-3300000-rub-ul-25-oktyabrya-ul
Вологодская область, г. Сокол, ул.40-летия Октября	5 900 000	640	9 218,75	торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_ul.40-letiya_oktyabrya_215609921
Вологодская область, г. Кириллов	500 000	54	9 259,26	торговое	https://www.avito.ru/kirillov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_kommercheskoe_1323813666
Вологодская область, Кадуй, ул.Молодежная, д.6	3 800 000	397	9 571,79	торговое	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_397_m_1103193690
Вологодская область, с. Тарногский Городок, ул. Красная, д.64	950 000	91	10 439,56	офисное	https://www.avito.ru/tarnogskiy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_91_m_659541817
Вологодская область, Бабушкинский р-н, с. им Бабушкина, ул. Садовая, д. 37Б	8 500 000	800	10 625,00	свободное	http://www.gradstroy35.ru/kupit/kommercheskaya/21444
Вологодская область, г. Сокол, ул. Кирова, д. 40	753 000	70,6	10 665,72	офисно-торговое	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=26651438&lotId=26652510&prevPageN=0
Вологодская область, Череповецкий район, с. Абаканово	1 000 000	90,6	11 037,53	торговое	https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_90.6_m_1520341433
Вологодская область, с. Устье, ул. Комунаров д.1	2 000 000	174,6	11 454,75	офисно-торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_uste/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_174.6_m_1025168733
Вологодская область, г. Вытегра, ул. Кирова, д. 2	3 000 000	260	11 538,46	свободное	https://www.avito.ru/vytegra/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_260_m_1022831907
Вологодская область, г.Сокол, ул. Муссинского 24А	1 600 000	137,4	11 644,83	торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_137.4_m.prodazhaarendy_1035475268
Вологодская область, Тарногский р-н, с. Тарногский Городок, ул. Советская, д.3	5 000 000	423,4	11 809,16	торговое	https://vologodskaya-oblast.restate.ru/obj/prodazha-torgovli-ul-sovetskaya-3-2221124/
Вологодская обл.с.Сямжа ул. Кооперативная1	500 000	40	12 500,00	торговое	https://www.avito.ru/syamzha/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_40_m_89711600
Вологодская область, г. Великий Устюг, ул. Шмидта, д. 4	3 000 000	230	13 043,48	торговое	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230_m_1010884136
Вологодская область, п. Кадуй, ул. Строителей,27, корп.1,2.	400 000	30	13 333,33	офисно-торговое	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_podmagazin_bank_ofisy_30_m_481348866
Вологодская область, г. Белозерск ул. Ленина 24	1 750 000	120	14 583,33	свободное	https://multilisting.su/r-n-belozerskiy/g-belozersk/sale-trade/7356820-120-0-m-1750000-rub-ul-lenina
Вологодская область, г. Великий Устюг, ул. Кузнецова, д. 12	879 200	25,12	15 000,00	торговое	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_25m2_57m2_120m2_1065974080
Вологодская обл, Белозерский р-н, г. Белозерск, ул. Дзержинского, д.19	10 005 000	647,7	15 446,97	офисное	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=27160377&lotId=27160880&prevPageN=0

Вологодская область, г. Великий Устюг, ул. Луначарского, 22	14 000 000	880	15 909,09	свободное	https://www.avito.ru/velikiy_ustug/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_880_m_916554219
Вологодская область, Погорелово, ул. Мира д.18	10 000 000	622	16 077,17	торговое	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_622_kv_1276600409
Вологодская область, г. Тотьма, ул. Советская	1 800 000	110	16 363,64	офисно-торговое	https://multilisting.su/r-n-totemskiy/g-totma/sale-office/3573342-110-0-m-1800000-rub-ul-sovetskaya
Вологодская область, Кадников, ул. Розы Люксембург, 42	9 000 000	485	18 556,70	торговое	https://www.avito.ru/kadnikov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_485_m.prodazhaarenda_1389927292
Вологодская область, г. Грязовец, ул. Ленина д.106	17 000 000	895	18 994,41	торговое	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_895_m_1104288960
Вологодская область, с. Сямжа,	2 900 000	146	19 863,01	торговое	https://www.avito.ru/syamzha/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_146_m_971051734
Вологодская область, г. Бабаево, ул. Механизаторов, 7А	21 000 000	1053	19 943,02	торговое	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1053_m_1227600559
Вологодская область, г. Великий Устюг, улица Гледенская 22	6 000 000	300	20 000,00	свободное	https://multilisting.su/r-n-velikoustyugskiy/g-velikiy-ustug/sale-free-appointment/7262941-300-0-m-6000000-rub-ul-gledenskaya
Вологодская область, п. Шексна, ул. Садовая, 40	15 171 000	708,4	21 415,87	торговое	https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_708.4_m_1297468843
Вологодская область, г. Никольск, ул. Маршала Конева, 101	4 500 000	210	21 428,57	торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_nikolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_210_m_856865537
Вологодская область, г. Бабаево	15 500 000	700	22 142,86	торговое	https://www.avito.ru/babaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_700_m_1447243560
Вологодская область, г. Тотьма, ул. Советская, 16	1 500 000	67	22 388,06	торговое	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_67_m_885370500
Вологодская область, с. Верховажье ул. Свободы	3 500 000	155	22 580,65	торговое	https://multilisting.su/r-n-verhovazhskiy/s-verhovazhie/sale-trade/8790990-155-0-m-3500000-rub-ul-svobody
Вологодская область, Тарногский р-н, с. Тарногский Городок, ул. оветская, д 9	16 000 000	680	23 529,41	свободное	http://www.gradstroy35.ru/kupit/kommercheskaya/37341
Вологодская область, г. Великий Устюг, ул. Московская	12 000 000	499	24 048,10	нежилое	https://www.avito.ru/velikiy_ustug/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_499_m_892700802
Вологодская область, г. Никольск, ул. Заводская, д. 13	2 500 000	100	25 000,00	торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_nikolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1095714315
Вологодская область, г. Великий Устюг, Советский проспект, 104	2 000 000	80	25 000,00	торговое	https://www.avito.ru/velikiy_ustug/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80m_1244366329

Средняя стоимость торгово-офисных объектов, свободного назначения составляет в Вологодской области 12 870,00 руб./м², а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 3 629,63 руб./м² до 25 000,00 руб./м², стоимость формируется за счет местоположения, технического состо-

яния, оснащенности коммуникациями и инфраструктурой.

Оценщиком были проанализированы данные по аренде торгово-офисных объектов, свободного назначения, на дату оценки присутствовали следующие предложения по аренде объектов в Вологодской области:

Местоположение	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Назначение	Источник информации
Вологодская область, Шекснинский район, деревня Нифантово, 2В	300	150,00	торговое	https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ploschadi_pod_torgovlyu_sklad_proizvodstvo_1203910892
Вологодская область, Грязовец, Обнорского 64	12	153,00	офисное	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_12_m_995271736
Вологодская обл., г. Кадников ул.Р-Люксембург д.54	100	170,00	торговое	https://www.avito.ru/kadnikov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_593943348
Вологодская область, Вытегра, Ленина пр-кт, 78	10	176,00	офисное	https://www.avito.ru/vytegra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10_m_984608210
Вологодская область, Великий Устюг, ул Красноармейская, 73	18-150	200,00	офисное	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_ili_magazin_18-150m_899730167
Вологодская область, Великий Устюг, ул Красноармейская, 33	270	200,00	офисно-торговое	тел. 89210605514
Вологодская область, Сокол, Советская 75	12-40	200	офисное	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_1110639706
Вологодская область, Грязовец, ул. Ленина, д.66	15,6	217,95	офисное	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_16_m_879144801
Вологодская обл., Сокол, ул. Кирова, 40/2	71,6	237,43	офисно-торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71.6_m_827205006
Вологодская обл., Вожегодский район, д. Белавинская Раменского сельсовета, д. 2а.	86,6	240,00	торговое	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=25312077&lotId=25312546&prevPageN=0
Вологодская область, Великий Устюг, ул. Шумилова, 15	475,3	246,00	офисное	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_475.3_m_968097107
Вологодская область, Великий Устюг, ул. Московская	499,1	250,00	офисно-торговое	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_499_m_892700802
Вологодская область, Тарногский район, село Тарногский Городок, Пролетарская улица, 7Г	48	250,00	офисно-торговое	https://www.avito.ru/tarnogskiy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_grand_1_etazh_sdaetsya_pomeschenie_v_arendu_1674665067
Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. Кузнецова, 13 А	140	250,00	торговое	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_1089875312
Вологодская обл., г.Тотьма, ул. Ленина, 51	400	250,00	торговое	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_891573203
Вологодская область, Великий Устюг, Луначарского 25	137	250,00	свободное	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_137_m_858937991
Вологодская обл.	48	250,00	офисное	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/kommercheskaya

ласть, Великий Устюг, ул. Виноградова 37				_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_1504443322
Вологодская область, г.Сокол, ул. Кирова, 17	172	290	офисное	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_171_m_1556251663
Вологодская обл., Тотьма, Садовая улица, 26А	551,3	299,29	торговое	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_550_m_1678801794
Вологодская обл., Великий Устюг, советский пр., 118	107	300,00	офисно-торговое	тел. 89210605514
Вологодская обл., г.Тотьма, ул. Советская 32	150	300,00	свободное	https://multilisting.su/r-n-totemskiy/g-totma/for-rent-free-appointment/8393799-150-0-m-45000-rub-ul-sovetskaya
Вологодская обл., г.Тотьма, ул. Советская, 21	65	307,69	торговое	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_1330021315
Вологодская область, с.Липин Бор, ул. Смирнова	32	312,50	офисно-торговое	https://www.avito.ru/lipin_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_ofisnoe_pomeschenie_1485899653
Вологодская обл., г.Грязовец, Ленина 106	55	330,00	свободное	https://www.avito.ru/gryazovets/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55_m_1484851272
Вологодская обл., г. Сокол, ул. Суворова, 3	172	348,84	офисно-торговое	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_sokol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_172_m_1445837820
Вологодская область / Грязовецкий район / Грязовец	59,5	350,00	офисно-торговое	https://vologodskaya-oblast.qp.ru/realty/l/kommercheskaja/sdau_pomeschenie_pod_ofis_pod_torgovlu_pod_sk_28291636
Вологодская область, с. Верховажье, ул. Первомайская	20-150	350,00	офисно-торговое	https://www.avito.ru/verhovazhe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_851711782
Вологодская область, Сокол, улица Кирова, 19	371	369,00	свободное	https://multilisting.su/r-n-sokolskiy/g-sokol/for-rent-free-appointment/9801011-370-0-m-136900-rub-ul-kirova
Бабаево улица Механизаторов 7а	200	375,00	торговое	https://multilisting.su/r-n-babaevskiy/g-babaevo/for-rent-free-appointment/9428721-200-0-m-75000-rub-ul-mehanizatorov
Вологодская область, Белозерск, улица Дзержинского, 13	241	390,00	торговое	https://www.avito.ru/belozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_241_m_1506855772
Вожега улица Октябрьская 42а	300	400,00	торговое	https://multilisting.su/r-n-vozhegodskiy/p-vozhega/for-rent-trade/10218452-300-0-m-120000-rub-ul-oktyabrskaya
Вологодская область, Вытегра, Архангельский тракт, д. 21	от 17	400,00	офисное	https://www.avito.ru/vytegra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_958815243
Вологодская обл., с. Верховажье, улица Стебенева 24	75	400,00	торговое	https://multilisting.su/r-n-verhovazhskiy/s-verhovazhie/for-rent-trade/7303232-75-0-m-30000-rub-ul-stebeneva
Вологодская область, п. Юбилейный	60	416,67	офисное	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_ofisnoe_pomeschenie_1549698733
Вологодская обл., Кадуй, улица Энтузиастов, 8	69	434,78	торговое	https://multilisting.su/r-n-kaduykiy/for-rent-free-appointment/8824027-69-0-m-30000-rub-rabochiy-posyolok-kaduy-ulitsa-entuziastov-8-kaduy
Вологодская область, Кадуй, ул. Весенняя д. 7	57	438,60	свободное	https://www.avito.ru/kaduy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_57m_918954477
Вологодская область, Шексна, Ул.	42,7	534,89	торговое	https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_42.7_m_1430474112

Труда, д.10, ТЦ Ме-галит				
Вологодская область, Кириллов, ул Пролетарская 14	37	540,54	офисно-торговое	https://www.avito.ru/kirillov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_978352386

Средняя стоимость аренды торгово-офисных объектов, свободного назначения составляет в Вологодской области 304,69 руб./м²/мес., а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 150,0 руб./м²/мес. до 540,54 руб./м²/мес., стоимость формируется за счет местоположения, расположение этажа, технического состояния и оснащенности коммуникациями и инфраструктурой.

Наиболее близкими для объектов оценки – земельных участков, являются аналоги земли населенных пунктов коммерческого назначения. В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков в Вологодской области. Средневзвешенное значение за 1 м² составляет 484,00 руб. Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в Вологодской области составляет 154,19 – 3500,0 рублей.

Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Местоположение	Источник информации
350 000	2 270	154,19	Вологодская область, Кичменгско-Городецкий район, село Кичменгский Городок	https://www.avito.ru/kichmengskiy_gorodok/zemelnye_uchastki/uchastok_22.7_sot._promnaznacheniya_1544633607
110 000	409	268,95	Вологодская область, с. им. Бабушкина	https://vologodskaya-oblast.qp.ru/realty/1/zemelnye-uchastki/prodau_uchastok_pod_nezhiluu_zastrojku_28897372
2 200 000	6 200	354,84	Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматка	https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._izhs_1211239960
2 300 000	4 680	491,45	Вологодская область, Сокольский р-н, Сокол, ул Первомайская	https://vk.com/wall-64201298_539
550 000	1 000	550,00	Вологодская область, город Великий Устюг улица Щелкунова 6	https://multilisting.su/r-n-velikoustyugskiy/g-velikiy-ustyug/sale-land-lot/4125142-10-0-sot-550000-rub-ul-schelkunova
2 300 000	2 200	1045,45	Вологодская область, Великий Устюг, Товарищеский пер.1	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_723297174
350 000	100	3500,00	Вологодская область, Устюжна, Карла Маркса 50	https://www.avito.ru/ustyuzhna/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_1410211385

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

Основными ценообразующими факторами являются:

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

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

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

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 1

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

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

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на

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

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 2

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. 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%.	
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.	
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.рф/poleznaya-informaciya>

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оцениваемые объекты - это коммерческая недвижимость, используемая для торговых целей, с земельными участками для их обслуживания. Конструктивно объекты близки к такой недвижимости, как помещения свободного назначения, торговые объекты. Тенденции в этих сегментах рынка исследованы и могут дать в целом представление о ценности объекта. Поэтому Оценщиком принято решение привести данные об этих видах недвижимости.

Структура предложений на сайте в целом соответствует рынку нежилой недвижимости в Вологодской области. Основная доля предложений по продаже недвижимости в Вологодской области – это коммерческие объекты: торговые и офисные объекты, помещения свободного назначения, направленные на получение рентного дохода. Основная доля предложений по продаже коммерческой недвижимости сосредоточена главным образом в крупных городах – Вологда и Череповец (82%), в области же данные показатели значительно ниже – 18% от всего рынка, значительная доля предлагаемых к продаже объектов по Вологодской области – помещения свободного назначения (более 55%).

Основная доля предлагаемых к продаже объектов – кирпичные советской постройки отдельностоящие здания. Коммерческие объекты в районах Вологодской области характеризуются низкокласностью, устаревшими конструктивными особенностями (планировка не отвечает современным требованиям, отсутствие необходимых коммуникаций), неудобным расположением и отсутствием качественных подъездных путей.

Средняя стоимость торгово-офисных объектов, свободного назначения составляет в Вологодской области 12 870,00 руб./м², а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 3 629,63 руб./м² до 25 000,00 руб./м², стоимость формируется за счет местоположения, технического состояния, оснащенности коммуникациями и инфраструктурой.

Средняя стоимость аренды торгово-офисных объектов, свободного назначения составляет в Вологодской области 304,69 руб./м²/мес., а диапазон стоимостей колеблется в зависимости от характеристик от 150,0 руб./м²/мес. до 540,54 руб./м²/мес., стоимость формируется за счет местоположения, расположение этажа, технического состояния и оснащенности коммуникациями и инфраструктурой.

Наиболее близкими для объектов оценки – земельных участков, являются аналоги земли населенных пунктов коммерческого назначения. В ходе анализа было выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков в Вологодской области. Средневзвешенное значение за 1 м² составляет 484,00 руб. Диапазон цен предложения 1 м² земельных участков в Вологодской области составляет 154,19 – 3500,0 рублей.

Средний срок экспозиции подобной недвижимости 18-24 мес., рынок показывает устойчивые тенденции, значительных изменений за рассматриваемый период не выявлено.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p> <p>Согласно ФСО Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p> <p>Согласно ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.</p>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:</p> <p><i>1.юридическая правомочность</i> — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;</p> <p><i>2.физическая осуществимость</i> — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;</p> <p><i>3.финансовая оправданность</i> — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;</p> <p><i>4.максимальная эффективность</i> — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.</p>
Анализ НЭИ	<p>Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого здания (жилое, нежилое-административное, торговое-сервисное, производственно-складское, социально-бытовое) исходя из анализа: параметров здания, помещений, их состояния, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два</p>

этапа: на первом анализируются варианты использования земельного участка как незастроенного, на втором — варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки.

При анализе возможных вариантов использования рассматриваемых объектов:

- Земельный участок - для общественно-деловых целей - обслуживание и эксплуатация магазина, площадь 416 кв. м., категория земель - земли поселений, адрес объекта: Вологодская область, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81, кадастровый номер 35:01:0206003:81;

- Земельный участок, площадь 337 кв.м, категория земель - земли поселений, вид разрешённого использования - для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:92.

Оценщиком отмечены следующие существенные факторы:

- ближайшая окружающая застройка: жилая;
- уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов — средний;
- район расположения объектов обеспечен необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электроснабжением, канализацией, теплоснабжением);
- наличие объектов социальной инфраструктуры в непосредственной близости от Объектов оценки;
- транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная, покрытие дорог — в удовлетворительном состоянии;
- участки относятся к категории земель населенных пунктов;
- разрешенное и текущее использование земельных участков – для общественно-деловых целей – обслуживания и эксплуатация магазина, для эксплуатации и обслуживания нежилого здания – магазина.

Юридическая правомочность

При рассмотрении вариантов возможного использования земельных участков в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

Для рассматриваемых земельных участков основным документом, подтверждающим варианты его использования, является кадастровый паспорт (выписка) земельного участка, согласно которому разрешенное использование – для общественно-деловых целей – обслуживания и эксплуатация магазина, для эксплуатации и обслуживания нежилого здания – магазина. Ограничений по использованию участков выявлено не было.

Физическая осуществимость

Физическая осуществимость диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).

Оценщик самостоятельно не проводил геологическую экспертизу участка, в его распоряжении не имеется информации о результатах подобных обследований, проведенных иными организациями.

В дальнейшем Оценщик будет исходить из того, что для использования земельных участков препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово осуществимый.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с максимальной отдачей на соб-

	<p>ственный капитал, будет иметь максимальную стоимость, т. е. будет наиболее эффективным вариантом использования земельных участков.</p> <p>Дальнейшие рассуждения о максимальной стоимости предполагаемых вариантов застройки рассматриваемого земельных участков проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.</p> <p>При анализе вариантов использования земельных участков с точки зрения финансовой осуществимости и максимальной стоимости, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения рассматриваемых земельных участков, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением земельного участка. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.</p> <p>С учетом вышеизложенного, учитывая местоположение земельных участков, непосредственное окружение, правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности использования, оценщик пришёл к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использованием земельных участков является использование согласно текущему использованию. Ввиду однозначности принятого решения, дополнительных расчетов в рамках текущего раздела не проводилось.</p>
<p>Заключение по анализу НЭИ</p>	<p>В данном случае Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество. На дату оценки на земельных участках, расположены следующие объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342; - нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205. <p>Учитывая техническое состояние зданий, представляется возможным рассмотреть следующие варианты использования объектов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - текущее использование объекта; - альтернативное использование объекта с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых; - анализ альтернативного использования объекта с учетом завершения строительных работ. <p>Текущим использованием земельных участков с учетом улучшений является использование: для обслуживания магазина.</p> <p>Определение наиболее эффективного варианта использования объектов недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях. Поскольку в рамках настоящего Отчета предполагаемое использование результатов оценки – принятие управленческих решений, в том числе определение условий реализации оцениваемого имущества, при определении рыночной стоимости Объектов оценки варианты изменения назначения оцениваемых объектов не рассматриваются.</p> <p>На основании осмотра объектов оценки, произведенного Оценщиком, и предоставленной технической информации, установлено, что на дату оценки основные несущие элементы здания (фундаменты, стены, перекрытия и пр.) находятся в удовлетворительном рабочем техническом состоянии. Это позволяет сделать вывод о нецелесообразности сноса существующих улучшений и строительства на их месте нового объекта. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельных участков с учетом улучшений является использование для обслуживания магазина.</p>

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

Ликвидность объектов недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Правоустанавливающие и технические документы на объекты оценки в наличии, соответствуют объектам.

Для более точного определения ликвидности необходимо определение коэффициента эластичности спроса по цене, приведенный в таблице ниже. Таблица представляет собой вариант зависимости $K_{эл.спр.}$ от двух параметров, каждый из которых принимает по три значения.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильноэластичный
	Значительная	Среднеэластичный
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный
	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный
	Средняя	Сильно неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 61	61-270	270-545
Оцениваемые объекты	-	-	+

Исходя из анализа экономической среды объектов оценки (п. 10 Анализ рынка имущества) и специфики их деятельности, было определено, что объекты оценки имеют типичную ликвидность для своего сегмента - низкую. Потенциальные покупатели – представители среднего и малого бизнеса Российской Федерации, работающие в коммерческой сфере. Предполагаемые условия продажи – с привлечением собственных или кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка составит 540 дней (18 месяцев).

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объектов оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объектов оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Предполагаемые условия реализации согласно техническому заданию ускоренный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 270 дней (9 месяцев), 60 дней (2 месяца).

13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

14.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

14.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

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>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами – аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектами – аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.3. Анализ и сравнение каждого объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами.5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	<p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объектов с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объектов с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объектов недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход</p>

	<p>устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
--	---

14.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВО

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов</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 Объектов</p>	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества.</p> <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.</p> <p>Доходный подход Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.</p> <p>Затратный подход Затратный подход основан на расчете потенциальных затрат среднерыночного инвестора, заинтересованного в приобретении оцениваемого имущества.</p> <p>Согласно ФСО №7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».</p> <p>Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектами, который либо является точной копией объектов оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».</p>

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе применялся сравнительный и доходный подходы, так как был выявлен достаточный уровень необходимой информации для использования данных подходов, применения затратного подхода не приведен к повышению точности произведенных расчетов. Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода.

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе для расчета рыночной стоимости применялся сравнительный и доходный подходы.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж, в рамках доходного применялся метод прямой капитализации, применение данных методов обосновано их наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.

15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Исходная информация	<p>ин- Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода см. в разд. 15, п. 15.1 «Общее описание основных подходов...».</p> <p>В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объектов недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объектов, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p>
Выбор объектов-аналогов	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемым Объектам. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемых Объектов и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.</p> <p>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода	<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</p> <p>C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му элементу сравнения, руб.;</p> <p>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>

$$C_{O.A.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k_i^{\text{II}}$$

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_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

N — количество корректировок из второй группы.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Определение корректировок

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и 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 объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.

Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).

В данном отчете оценщик исходит из предположения, что разумный покупатель не станет покупать, а продавец не сможет продать объект с начисленным НДС на рыночную стоимость объектов. Цена предложения – верхний предел стоимости объектов вне зависимости от системы налогообложения продавца/посредника/покупателя и она (прямо или косвенно) уже включает НДС. Необходимо выделение НДС в цене предложений.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание магазина	Здание магазина	Здание под торговлю	Здание под торговлю	Здание под торговлю
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Адрес	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, ул. 25 Октября, 7	Вологодская область, с. Устье, ул. Комунаров, д. 1	Вологодская область, Бабушкинский р-н, с. Бабушкино, ул. Петинская, д. 2
Зонирование	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения
Цена предложения/продажи (оценки) (с НДС), руб.	-	-	3 300 000	2 000 000	4 500 000
Дата продажи / предложения (оценки)	(май 2018 г.)	(май 2018 г.)	апрель 2018 г.	май 2018 г.	март 2018 г.
Общая площадь, м ²	547,3	201,1	362,0	174,6	472,0
Юридически передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение
Этаж	1,2,3	1,2	1,2	1,2	1
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Строительная характеристика	капитальное	капитальное	капитальное деревянное	капитальное	капитальное
Выход на красную линию	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии
Источник информации			https://multilisting.su/r-n-vytegorskiy/g-vytegra/sale-free-appointment/1109496-362-0-m-3300000-rub-ul-25-oktyabrya-ul	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_uste/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_174.6_m_1025168733	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhuvologda-166694300

Местоположение сравниваемых объектов на карте области



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 оценки 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. Размер корректировки на снижение цены в процессе торгов для офисно-торговой недвижимости: переход от цен предложений по продаже офисно-торговых объектов свободного назначения – 16,4% (Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.).
Корректировка на дату предложения	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 отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.
Корректировка на назначение	Корректировка на назначение не производилась, так как объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожее назначение – торговое.
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. Корректировка определена на основании Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.).

Таблица 10

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	0,45	0,43	0,48

Таблица 11

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,66
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54

$$K = \frac{\text{Коценки}}{\text{Каналог}} - 1,$$

где Коценки – значение коэффициента для объекта оценки,
Каналог - значение коэффициента для объекта-аналога.

Показатель	Объекты оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Зонирование	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения
Коэффициент по районам города	0,690	0,69	0,69	0,69
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип не производилась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются отдельностоящие здания с земельными участками для их эксплуатации.

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж для объектов оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.:

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

$$K = \frac{\text{Кэкср}}{\text{Каналог}} - 1,$$

где Кэкср – значение коэффициента для объекта оценки,
Каналог - значение коэффициента для объекта-аналога.

Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342

Этаж	Доля площади этажа в общей площади, м ²				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
подвал	0,0	0,00	0,00	0,00	0,73
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82
1	32,60	50,00	50,00	100,00	1
2 и выше	67,40	50,00	50,00	0,00	0,86
Итого	100,00	100,00	100,00	100,00	
<i>Интегральный показатель ценности</i>	90,56	93,00	93,00	100,00	
<i>Корректировка, %</i>		-2,62	-2,62	-9,44	

Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г.

Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205

Этаж	Доля площади этажа в общей площади, м ²				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
подвал	0,0	0,00	0,00	0,00	0,73
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82
1	58,00	50,00	50,00	100,00	1
2 и выше	42,00	50,00	50,00	0,00	0,86
Итого	100,00	100,00	100,00	100,00	
<i>Интегральный показатель ценности</i>	94,12	93,00	93,00	100,00	
<i>Корректировка, %</i>		+1,20	+1,20	-5,88	

Корректировка на размер

Как известно удельная стоимость объекта зависит от его площади. Так удельная стоимость участка с большей площадью меньше, чем удельная стоимость участка с меньшей площадью.

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

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

где

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

n - коэффициент торможения, n = -0,16 для объекта оценки. (Статья «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, II квартал 2017 г». Живаев М.В., Новосибирск, 2017 г.).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,13
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,13
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,30	-0,16

Корректировка на техническое состояние

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

"Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструк-

ций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Корректировка определяется по следующей таблице:

Состояние	Торговая
Евростандарт	1,14
Отличное	1,08
Нормальное	1
Удовлетворительное	0,90
Неудовлетворительное	0,80

Источник: Модель определения права собственности. I квартал 2017 г., Санкт-Петербургское ГУП «ГУИОН»// www.guion.spb.ru

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций
Согласно анализу рынка объектов оценки, одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор наличия инженерных коммуникаций. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций не требуется, так как территория и здания производственных баз обеспечены всеми необходимыми для ведения деятельности коммуникациями.

Корректировка на строительную характеристику объектов
Корректировка на строительную характеристику проводилась на основании Модели определения права собственности. I квартал 2017 г., Санкт-Петербургское ГУП «ГУИОН»// www.guion.spb.ru. Отношение капитального объекта по отношению к капитальному деревянному составляет 0,80, размер корректировки составляет 20%.

Состояние	Торговая
Капитальное	1,00
Капитальное деревянное	0,80

Корректировка на выход на красную линию
Корректировка на выход на красную линию не требуется, так как сравниваемые объекты расположены на красной линии.

Согласование скорректированных цен
Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.

Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются несущественно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен объектов.

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81.

Кадастровый номер 35:01:0206003:342

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Корректировки первой группы</i>					
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		3 300 000	2 000 000	4 500 000
Общая площадь	м ²	547,3	362,0	174,6	472,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-16,40	-16,40	-16,40
Скорректированная цена	руб.		2 758 800,00	1 672 000,00	3 762 000,00
Цена 1 м ² общей площади	руб./ м ²		7 620,99	9 576,17	7 970,34
Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./ м ²		7 620,99	9 576,17	7 970,34
<i>Корректировки второй группы</i>					

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение		Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, ул. 25 Октября, 7	Вологодская область, с. Устье, ул. Комунаров, д.1	Вологодская область, Бабушкинский р-н, с. Бабушкино, ул. Петинская, д. 2
Зонирование		р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Тип объекта		здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00
Этаж		1,2,3	1,2	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		-2,62	-2,62	-9,44
Общая площадь	м ²	547,3	362,0	174,6	472,0
<i>Корректировка</i>	%		-5,20	-13,80	-1,90
Техническое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Инженерные коммуникации		электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Строительная характеристика		капитальное	капитальное деревянное	капитальное	капитальное
<i>Корректировка</i>	%		+20,00	0,00	0,00
Выход на красную линию		есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00
Корректировка суммарная на 2 группу, %			12,18	-16,42	-11,34
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²			8 549,23	8 003,76	7 066,50
Суммарная корректировка (по модулю)			12,18	16,42	11,34
Среднеарифметическая цена (округленно, с НДС)	руб./ м ²	7 873,16			
Стоимость объекта оценки с учетом земельного участка, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно, с НДС): 4 310 000 руб.					

Полученный результат стоимости в размере 7 873,16 руб. за м² соответствует приведенному в обзоре диапазону от 3 629,63 руб./м² до 25 000,00 руб. за 1 м² (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Корректировки первой группы</i>					
Цена продажи / предложения (с НДС)	руб.		3 300 000	2 000 000	4 500 000
Общая площадь	м ²	201,3	362,0	174,6	472,0
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-16,40	-16,40	-16,40
Скорректированная цена	руб.		2 758 800,00	1 672 000,00	3 762 000,00
Цена 1 м ² общей площади	руб./ м ²		7 620,99	9 576,17	7 970,34
Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./ м ²		7 620,99	9 576,17	7 970,34
<i>Корректировки второй группы</i>					
Местоположение		Вологодская область, Вытегорский район г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, ул. 25 Октября, 7	Вологодская область, с.Устье, ул. Комунаров, д.1	Вологодская область, Бабушкинский р-н, с. Бабушкино, ул. Петинская, д. 2
Зонирование		р-н с развитой промышленностью	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Тип объекта		здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00
Этаж		1,2	1,2	1,2	1
<i>Корректировка</i>	%		+1,20	+1,20	-5,88
Общая площадь	м ²	201,3	362,0	174,6	472,0
<i>Корректировка</i>	%		+7,90	-1,80	+11,70
Техническое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Инженерные коммуникации		электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Строительная характеристика		капитальное здание	капитальное деревянное	капитальное	капитальное
<i>Корректировка</i>	%		+20,00	0,00	0,00
Выход на красную линию		есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00
Корректировка суммарная на 2 группу, %			29,10	-0,60	5,82

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²			9 838,70	9 518,71	8 434,21
Суммарная корректировка (по модулю)			29,10	0,60	5,82
Среднеарифметическая цена (округленно, с НДС)	руб./ м ²	9 263,87			
Стоимость объекта оценки с учетом земельного участка, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет (округленно, с НДС): 1 860 000 руб.					

Полученный результат стоимости в размере 9 263,87 руб. за м² соответствует приведенному в обзоре диапазону от 3 629,63 руб./м² до 25 000,00 руб. за 1 м² (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

16. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Описание методов, используемых для оценки доходным подходом	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:</p> <p>Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загрузки без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются данные по объекту оценки или рыночные данные по объектам-аналогам, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.</p> <p>Действительный (эффективный) валовой доход определяется вычитанием из потенциального валового дохода потерь из-за недогрузки объектов.</p> <p>Чистый операционный (эксплуатационный) доход определяется вычитанием из действительного валового дохода всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.</p> <p>Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектами недвижимости.</p> <p>Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами. Они подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загрузки объектов), условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объектов и уровня предоставляемых услуг), расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений).</p> <p><u>В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации.</u> В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объектов недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании <i>метода капитализации доходов</i> в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании <i>метода дисконтированных денежных потоков</i> – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объектов недвижимости в конце прогнозного периода.</p> <p><i>Метод прямой капитализации доходов</i> используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p><i>Метод дисконтированных денежных потоков</i> используется, если:</p> <ul style="list-style-type: none">– предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;– имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;– потоки доходов и расходов носят сезонный характер;– оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;– объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию. (Яскевич Е.Е., Практика оценки недвижимости, 2011 г.) <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Метод, используемый для оценки в рамках доходного подхода	Для оценки стоимости объектов доходным подходом, в случае сдачи их в аренду, в отчете выполнены расчеты по методу прямой капитализации. Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о стоимости объекта.

Определение потенциального валового дохода, средней рыночной арендной ставки	Для определения потенциального валового дохода необходимо определить среднюю рыночную ставку арендной платы. Под рыночной ставкой арендой платы понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.
Определение корректировок	<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. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и экспертный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектами оценки. В связи с тем, что форма собственности, условия финансирования, функциональное назначение, дата продажи, материал стен у всех сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы или достаточно близки, корректировка на эти элементы не выполнялась.</p> <p>Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).</p>
Расчет арендопригодной площади объекта оценки	<p>Арендопригодная (полезная) площадь - та площадь, которая сдается в аренду и непосредственно приносит доход.</p> <p>Общая площадь - коридоры, туалеты, лестницы, то есть то, что напрямую не приносит доход.</p> <p>Увеличение арендопригодных площадей возможно при сдаче в аренду</p> <ul style="list-style-type: none"> -проходных площадей под банкоматы, торговые киоски, отдельные помещения, при выделении отдельными перегородками; -технических помещений под складские помещения. <p>В качестве единицы сравнения при оценке объектов доходным подходом используется ставка аренды за 1 кв. м. общей площади в месяц.</p>

Исходные данные по объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Здание магазина	Здание магазина	Здание под торговлю	Помещение под торговлю	Помещение под торговлю
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Адрес	Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81	Вологодская область, Вытегорский район г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а	Вологодская область, г. Сокол, ул. Кирова, 19	Вологодская область, г. Белозерск, ул. Дзержинского, 13	Вологодская область, г. Бабаево ул. Механизаторов, 7а
Зонирование	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с высокой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения
Величина арендной платы в месяц (с НДС), руб./мес.	-	-	136 900	93 990	75 000
Дата продажи / предложения (оценки)	(май 2018 г.)	(май 2018 г.)	май 2018 г.	май 2018 г.	апрель 2018 г.
Общая площадь, м ²	547,3	201,1	371,00	241,00	200,00
Условия продажи / предложения	рыночные	рыночные	предложение	предложение	предложение
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение
Этаж	1,2,3	1,2	1,2	1	2
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное
Строительная характеристика	капитальные объекты	капитальные объекты	капитальные объекты	капитальные объекты	капитальные объекты
Выход на красную линию	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии
Коммунальные услуги	не входят	не входят	не входят	не входят	не входят
Источник информации			https://multilisting.su/r-n-sokolskiy/g-sokol/for-rent-free-appointment/9801011-370-0-m-136900-rub-ul-kirova	https://www.avito.ru/belozersk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_241_m_1506855772	https://multilisting.su/r-n-babaevskiy/g-babaevo/for-rent-free-appointment/9428721-200-0-m-75000-rub-ul-mehanizatorov

Местоположение сравниваемых объектов на карте области



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при аренде	Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов оценки 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. Размер корректировки на снижение цены в процессе торгов для офисно-торговой недвижимости: переход от цен предложений по продаже офисно-торговых объектов свободного назначения – 18,20% (Источник: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.).
Корректировка на дату продажи /предложения (оценки)	Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. За период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0%.
Корректировка на назначение	Корректировка на назначение не производилась, так как объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожее назначение —торговое.
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. Корректировка определена на основании Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.).

Таблица 10

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,59
Прочие населенные пункты	0,45	0,43	0,48

Таблица 11

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,65
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54

$$K = \frac{\text{Коценки}}{\text{Каналог}} - 1,$$

где Коценки – значение коэффициента для объекта оценки,
Каналог - значение коэффициента для объекта-аналога.

Показатель	Объекты оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Зонирование	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с высокой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью с низкой активностью экономического населения
Коэффициент по районам города	0,69	0,79	0,69	0,69
Корректировка, %		-12,66	0,00	0,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта не требуется, так как объект оценки, как и объекты-аналоги, может сдаваться отдельными помещениями.

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж для объектов оценки производилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объекты (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.:

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

$$K = \frac{\text{Кэкср}}{\text{Каналог}} - 1,$$

где Кэкср – значение коэффициента для объекта оценки,
Каналог - значение коэффициента для объекта-аналога.

Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342

Этаж	Доля площади этажа в общей площади, м ²				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
подвал	0,0	0,00	0,00	0,00	0,73
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82
1	32,60	50,00	100,00	0,00	1
2 и выше	67,40	50,00	0,00	100,00	0,86
Итого	100,00	100,00	100,00	100,00	
<i>Интегральный показатель ценности</i>	90,56	93,00	100,00	86,00	
<i>Корректировка,</i>		-2,62	-9,44	+5,30	

%					
Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205					
Этаж	Доля площади этажа в общей площади, м ²				Показатель ценности типа площади (Лейфер)
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
подвал	0,0	0,00	0,00	0,00	0,0
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	58,00	50,00	100,00	0,00	58,00
2 и выше	42,00	50,00	0,00	100,00	42,00
Итого	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<i>Интегральный показатель ценности</i>	94,12	93,00	100,00	86,00	
<i>Корректировка, %</i>		+1,20	-5,88	+9,44	

Корректировка на размер

Как известно удельная стоимость объекта зависит от его площади. Так удельная стоимость участка с большей площадью меньше, чем удельная стоимость участка с меньшей площадью.

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

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

где

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

n - коэффициент торможения, n = -0,16 для объекта оценки. (Статья «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, II квартал 2017 г.». Живаев М.В., Новосибирск, 2017 г.).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,13
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,13
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,30	-0,16

Корректировка на техническое состояние здания

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

"Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Корректировка определяется по следующей таблице:

Состояние	Торговая
Евростандарт	1,10
Отличное	1,05
Нормальное	1,00
Удовлетворительное	0,90
Неудовлетворительное	0,79

Источник: Модель определения арендной платы. I квартал 2017 г., Санкт-Петербургское ГУП «ГУИОН»// www.guion.spb.ru

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Сравниваемые объекты имеют весь набор необходимых коммуникаций для ведения деятельности, в связи с этим корректировка на данную характеристику не требуется.

Корректировка на строительную характеристику объектов

Корректировка на строительную характеристику не требуется, так как сравниваемые объекты являются капитальными строениями с преобладающими материалами конструкций: кирпич, ж/б.

Корректировка на выход на красную линию

Корректировка на выход на красную линию не требуется, так как сравниваемые объекты расположены на красной линии.

Согласование скорректированных цен

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости выполним в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») как среднеарифметическое.

Корректировка по остальным элементам сравнения не производилась, поскольку они одинаковы, либо отличаются несущественно, что не оказывает значительного влияния на формирование цен объектов.

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Корректировки первой группы</i>					
Величина арендной платы в месяц (без учета комм. платежей, с НДС)	руб.		136 900	93 990	75 000
Арендопригодная площадь, м ²	м ²	547,3	371,00	241,00	200,00
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-18,20	-18,20	-18,20
Скорректированная цена	руб.		111 984,20	76 883,82	61 350,00
Цена 1 м ² общей площади	руб./ м ² /мес.		301,84	319,02	306,75
Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./ м ² /мес.		301,84	319,02	306,75
<i>Корректировки второй группы</i>					

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение		Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, Советский проспект, д. 81	Вологодская область, г. Сокол, ул. Кирова, 19	Вологодская область, г. Белозерск, ул. Дзержинского, 13	Вологодская область, г. Бабаево ул. Механизаторов, 7а
Зонирование		р-н с развитой промышленностью	р-н с развитой промышленностью с высокой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью	р-н с развитой промышленностью
<i>Корректировка</i>	%		-12,66	0,00	0,00
Тип объекта		здание	помещение	помещение	помещение
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00
Этаж		1,2,3	1,2	1	2
<i>Корректировка</i>	%		-2,62	-9,44	+5,30
Общая площадь	м ²	547,3	371,0	241,0	200,0
<i>Корректировка</i>	%		-4,90	-10,10	-12,30
Техническое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	-15,00
Инженерные коммуникации		электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Строительная характеристика		капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Выход на красную линию		есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00
Корректировка суммарная на 2 группу, %			-20,18	-19,54	-22,00
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²			240,93	256,68	239,27
Среднеарифметическая цена, (с НДС) руб./м²/мес.			245,63		
Арендная ставка объекта оценки без учета операционных расходов, на дату оценки составляет (с НДС), руб./м²/год.			2 947,56		
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), руб. в год			1 613 199,59		

Полученный результат арендной платы в размере 245,63 руб. за м² в месяц соответствует приведенному в обзоре диапазону от 150,00 руб. до 540,54 руб. за 1 м² в месяц (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ле-нинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Корректировки первой группы</i>					
Величина арендной платы в месяц (без учета комм. платежей, с НДС)	руб.		136 900	93 990	75 000
Арендопригодная площадь, м ²	м ²	201,3	371,00	241,00	200,00
Условия продажи / предложения		рыночные	предложение	предложение	предложение
<i>Корректировка</i>	%		-18,20	-18,20	-18,20
Скорректированная цена	руб.		111 984,20	76 883,82	61 350,00
Цена 1 м ² общей площади	руб./м ² /мес.		301,84	319,02	306,75
Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ² /мес.		301,84	319,02	306,75
<i>Корректировки второй группы</i>					
Местоположение		Вологодская область, Вытегорский район г. Вытегра, тракт Ленинградский, д. 12 а	Вологодская область, г. Сокол, ул. Кирова, 19	Вологодская область, г. Белозерск, ул. Дзержинского, 13	Вологодская область, г. Бабаево ул. Механизаторов, 7а
Зонирование		р-н с развитой промышленностью	р-н с развитой промышленностью с высокой активностью экономического населения	р-н с развитой промышленностью	р-н с развитой промышленностью
<i>Корректировка</i>	%		-12,66	0,00	0,00
Тип объекта		здание	помещение	помещение	помещение
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00
Этаж		1,2	1,2	1	2
<i>Корректировка</i>	%		1,20	-5,88	+9,44
Общая площадь	м ²	201,3	371,0	241,0	200,0
<i>Корректировка</i>	%		+8,30	+2,40	-0,10
Техническое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	отличное
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	-15,00
Инженерные коммуникации		электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение	электричество, отопление, канализация, водоснабжение
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Строительная характеристика		капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
Выход на красную линию		есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии	есть, на красной линии
<i>Корректировка</i>			0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка суммарная на 2 группу, %			-3,16	-3,48	-5,66
Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²			292,30	307,92	289,39
Среднеарифметическая цена, (с НДС) руб./м²/мес.			296,54		
Арендная ставка объекта оценки без учета операционных расходов, на дату оценки составляет (с НДС), руб./м²/год.			3 558,48		
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), руб. в год			716 322,02		

Полученный результат арендной платы в размере 296,54 руб. за м² в месяц соответствует приведенному в обзоре диапазону от 150,00 руб. до 540,54 руб. за 1 м² в месяц (см. п. 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости).

Расчет потенциального валового дохода	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. Доход от эксплуатации объекта определяется как сумма оплаты за предоставляемые услуги (аренда помещений).
Расчет действительного валового дохода	Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на неполучение платежей и простой вследствие неполной загрузки, вызванной поиском арендаторов. Эти значения зависят главным образом от платежеспособности и запросов потенциальных арендаторов. Для оцениваемых объектов уровень недогрузки принят равным 28,3% (Источник: Справочник оценщика недвижимости 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.).
Расчет операционных расходов	<p>Полученный от сдачи в аренду <u>эффективный валовой доход</u> должен быть уменьшен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на величину эксплуатационных затрат; • на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства; • на величину арендной платы за земельный участок; • на страховые платежи; • расходы на управление объектами недвижимости. • на величину затрат по текущему ремонту; <p>Суммарные затраты образуют операционные расходы. 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> <p>К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.</p> <p>Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> – расходы на управление объектом; – заработная плата рабочего персонала; – затраты на содержание территории и вывоз мусора; – коммунальные платежи; – плата за телефон; – затраты на текущий ремонт; – обеспечение безопасности; – прочие расходы. <p>Расходы на замещение. Данный вид расходов обусловлен необходимостью замены и ремонта элементов, срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущие элементы) такие как:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия и другие; – санитарно-технические и электрические устройства; – механическое оборудование; – элементы наружного благоустройства.
Определение чистого операционного дохода	<p>Чистый операционный доход - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.</p> <p>Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.</p> <p>Величина операционных расходов будет составлять 22,3% (Справочник оценщика недвижимости 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.).</p>

Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации произведен на основе модели Гордона. Применение формулы Гордона в качестве базовой формулы метода прямой капитализации допустимо, если можно ожидать, что в течение весьма длительного времени рост арендной платы будет существенно более значимым, чем ее падение, обусловленное износом здания. Итак, если опираться на допущение, что в достаточно длительной перспективе арендная ставка будет расти с постоянным темпом, равным g , то в качестве коэффициента капитализации можно принять:

$$R = r - g, \text{ где}$$

r – норма дохода на капитал или ставка дисконтирования;

g – ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок.

В случае, когда срок оставшегося использования объекта достаточно продолжителен, фактор фонда возмещения стремится к нулю, и нормой возврата можно пренебречь.

Ставка дисконтирования – это коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Или: Ставка дисконтирования – ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.

Эта ставка дохода на капитал в данном случае рассчитывается методом кумулятивного построения и для объектов недвижимости определяется по формуле:

$$r = B + P + L + Y, \text{ где:}$$

B – безрисковая ставка (ставка по вкладам, имеющим минимальный риск на рынке).

Для целей оценки принята Срочная структура процентных ставок на дату оценки (<http://cbg.ru/GCurve/>) в 7,07% (Приложение №2).

P – компенсация (премия) за риск инвестирования в объект недвижимости.

Вкладывая деньги в недвижимость, инвестор на основании опыта и изучения возможностей альтернативных инвестиций оценивает риски подобных проектов на существующем рынке.

Величина поправки за риск определяется типом недвижимости. Процент компенсации за риск выбран на основании расчетных средневзвешенных значений факторов инвестиционного риска в России и регионе с учетом особенностей конкретного объекта (таких как, оптимальность местоположения, назначение, физические характеристики и общий уровень объектов), а также на основании анализа мнений экспертов и независимых оценщиков. Наиболее существенными являются следующие риски:

а) Рыночный риск – риск того, что изменения в рыночных условиях окажут влияние на величину чистого операционного дохода. Такое влияние окажут изменения: спроса и предложения, рыночных ставок арендной платы, коэффициентов недозагрузки, операционных расходов.

Рыночный риск зависит от типа собственности (жилая, офисная), ее местоположения, стадии в инвестиционном цикле (вновь созданная и вводимая в эксплуатацию недвижимость связана с риском более серьезным, чем недвижимость, имеющая давнюю историю арендных отношений).

б) Финансовый риск возникает в связи с использованием кредита для финансирования инвестиций. В нашем случае он не возникает в связи с отсутствием кредита.

в) Риски рынка капитала – риски того, что изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи, альтернативных инвестиционных проектов, коэффициентов отдачи и капитализации приведут к изменению рыночной стоимости недвижимости.

г) Риски, связанные с инфляцией – неожиданные (не предсказанные и не учтенные в расчете) инфляционные изменения станут причиной повышения поступлений наличности от аренды и цен реверсии при снижении покупательной способности населения.

д) Риск изменения экологической обстановки в районе расположения объектов повлияет на спрос, уровень арендных ставок, повлечет за собою дополнительные расходы (нерыночный риск не предсказанного изменения чистого операционного дохода).

е) Правовые риски, связанные с изменениями рыночной стоимости недвижимо-

сти вследствие изменения налогового законодательства, правил зонирования и землепользования и др. (влияние нерыночных факторов на величину чистого операционного и других доходов).

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

№ п/п	Факторы риска \ ранг	Категория риска	1	2	3	4	5
<i>Систематический риск</i>							
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
3	Изменение федерального и местного законодательства	динамичный		1			
<i>Несистематический риск</i>							
1	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				
2	Ускоренный износ объекта	статичный	1				
3	Недополучение арендных платежей	динамичный			1		
4	Неэффективный менеджмент	динамичный			1		
5	Финансовые проверки	динамичный		1			
6	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1			
<i>Количество наблюдений</i>			2	3	4	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>			2	6	12	0	0
<i>Сумма произведений</i>			20				
<i>Количество факторов</i>			9				
Взвешенное значение (итог), %			2,22				

Л – компенсация за низкую ликвидность.

Рынок недвижимости является весьма инерционным, поэтому даже при обоснованной рыночной цене продажа дорогостоящего объекта может быть весьма длительным мероприятием, в отдельных случаях продавец вынужден предоставлять дополнительные скидки. Во время экспозиции объектов неизбежна потеря части доходов как прямая (уменьшение или полное прекращение потока доходов с объектов), так и косвенная (различные издержки на продажу).

Ставка компенсации за низкую ликвидность должна учитывать возможные за период экспозиции дополнительные риски и потери собственника.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Премия за низкую ликвидность (Л) может быть рассчитана по формуле:

$$L = 1 - 1/(1 + rf)^{T_{\text{эксп}}}$$

где Л – премия за низкую ликвидность недвижимости;

rf – безрисковая ставка дохода (годовая);

T эксп – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в годах).

Для объектов оценки: rf = 7,07%, T эксп = 540 дн. (18 мес.), Л = 6,60 %.

У – поправка на управление инвестициями или инвестиционный менеджмент.

Она зависит как от функциональных особенностей объектов (назначение, деление объектов на помещения различного профиля, количество арендаторов, развитие инфраструктуры), так и от общего развития института управления недвижимостью различного назначения.

Управление инвестициями предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объектов недвижимости. Он связан с необходимостью принятия вовремя решения о сохранении или продаже объектов. Чем выше качество управления, тем меньше вероятность неудачного хода событий и тем меньше поправка на инвестиционный менеджмент. Для дорогостоящих и многопрофильных объектов премии за соответствующие риски, и затраты должны быть выше.

Размер поправки на управление колеблется от 1% до 5%, при определении типичной компенсации за соответствующие потери принято значение показателя У = 2%

(Л.Н. Тэпман «Оценка недвижимости» под ред. проф. В.А. Швандара, изд. «Юнити-Дана» 2002 г.).

g – ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок, принимается на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2017 г., $g = 2,50\%$.

Итоговый коэффициент капитализации

Б	Р	Л	У	g	Кк
7,07	2,22	9,74	2,00	2,50	18,53

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342

Общая площадь объекта оценки, м ²	547,30
Рыночная арендная ставка (с учетом НДС), руб. за 1 м ² в год	2 947,56
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), руб. в год	1 613 199,59
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб. в год	456 535,48
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	1 156 664,11
Операционные расходы (ОР), руб. в год	287 149,53
Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	869 514,58
Общий коэффициент капитализации (Кк)	0,1853
Стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом земельного участка (округленно, с учетом НДС), руб.	4 692 500

Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205

Общая площадь объекта оценки, м ²	201,30
Рыночная арендная ставка (с учетом НДС), руб. за 1 м ² в год	3 558,48
Потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду (ПВД), руб. в год	716 322,02
Потери от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей, руб. в год	202 719,13
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	513 602,89
Операционные расходы (ОР), руб. в год	127 505,32
Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	386 097,57
Общий коэффициент капитализации (Кк)	0,1853
Стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом земельного участка (округленно, с учетом НДС), руб.	2 083 600

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Анализ использованных подходов, их преимущества и недостатки в оценке рассматриваемого объекта недвижимости	<p>Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым 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>Оценка доходным подходом использует информацию по рыночным арендным ставкам аналогичных объектов, сравнимых с оцениваемым объектами. К недостатку доходного подхода можно отнести возможность неточного определения будущих доходов, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.</p>
Согласование полученных результатов	<p>Согласование значений рыночной стоимости объектов, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.</p> <p>Оценщик полагает, что ориентир, полученный в результате применения сравнительного (рыночного) подхода, метода прямого сравнения продаж на основе найденных аналогов наиболее надежен, поскольку данный метод сопряжен с меньшей степенью субъективности, а также в наибольшей степени опирается на рынок недвижимости, чем два других подхода.</p> <p>Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей анализируемого сегмента рынка, объектов и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.</p> <p>Достаточно подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения (согласования) результатов оценки впервые было опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН», проходившего в г. Москва 15 – 19 октября 2002 г.</p> <p>Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объектов оценки продумаем следующие вычисления:</p> <ul style="list-style-type: none">- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому использованному для оценки объектов оценки подхода четыре вида баллов, обоснованно назначаемых Оценщиком в соответствии с четырьмя критериями;- найдем сумму баллов каждого подхода;- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;- по отношению суммы баллов данного используемого подхода к оценке к сумме баллов всех использованных для оценки объектов оценки подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;- округлим расчетные веса подходов с точность до 1% в целях использования данных весов для обобщения результатов. <p>Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.</p> <p>На основе округленных весов рассчитаем обобщенную (согласованную) рыночную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный по приведенной методике в целях согласования (обобщения) стоимостей.</p>

	<p>Оценщиком выбрана четырехбалльная шкала для каждого из использованных критериев. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:</p> <p>0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет данному критерию;</p> <p>1 балл – если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;</p> <p>2 балла - если данный метод удовлетворяет данному критерию в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;</p> <p>3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет данному критерию.</p>
--	---

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объектов оценки

Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342

Согласование результатов оценки			
Применяемый подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость (с НДС), руб.	Не применялся	4 310 000	4 692 500
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	-	2	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	3	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	-	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	3	2
Итого сумма баллов для данного подхода	-	11	9
Применение подхода	Нет	Да	Да
Сумма баллов	20		
Вес	0,00	0,55	0,45
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка (округленно, с НДС), руб.	4 480 000		
Стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки (округленно), руб.	140 000		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета земельного участка (округленно, с НДС), руб.	4 340 000		

Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205

Согласование результатов оценки			
Применяемый подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость (с НДС), руб.	Не применялся	1 860 000	2 083 600
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	-	2	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	3	2
Способность подхода отразить мотивацию,	-	3	3

Согласование результатов оценки			
Применяемый подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
действительные намерения типичного покупателя/продавца			
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	3	2
Итого сумма баллов для данного подхода	-	11	9
Применение подхода	Нет	Да	Да
Сумма баллов	20		
Вес	0,00	0,55	0,45
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка (округленно, с НДС), руб.	1 960 000		
Стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки (округленно), руб.	110 000		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета земельного участка (округленно, с НДС), руб.	1 850 000		

18.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Для расчета воспользуемся методикой **Галасюкова (GMLV)** – в методе предлагается вместе с коэффициентом фактора времени дополнительно учитывать коэффициент фактора рынка.

Фактор рынка связан с тем, что снижение цены продажи приводит к тому, что количество потенциальных покупателей на это имущество возрастает, что должно приводить к дополнительному сокращению времени экспозиции при продаже.

Ликвидационную стоимость предлагается определять по следующей формуле:

$$P_{л} = \frac{P_{м}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{\left((T_{рз}/12) - (T_{тр}/12)\right)m}} K_e$$

где i – ставка дисконтирования (выраженная десятичной дробью), равна 18,53% (см.п. 16. Доходный подход);

m – количество периодов начисления процентов в течение года, равен 12;

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, определяется по таблице, и равен 0,76;

$T_{тр}$ – время требуемой экспозиции, равно 60 дн., 270 дн.;

$T_{рз}$ – время рыночной экспозиции, равно 540 дн.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильноэластичный	1,00
	Значительная	Среднеэластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	-

Расчет представлен в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 60 дням (округленно, с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 270 дням (округленно, с НДС), руб.
1.	Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342	4 340 000	2 581 000	2 873 000
2.	Земельный участок - для общественно-деловых целей - обслуживание и эксплуатация магазина, площадь 416 кв. м., категория земель - земли поселений, адрес объекта: Вологодская область, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81, кадастровый номер 35:01:0206003:81	140 000	83 000	93 000
3.	Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205	1 850 000	1 100 000	1 225 000

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспози- ции, равном 60 дням (округлен- но, с НДС), руб.	Ликвидацион- ная стоимость при сроке экспо- зиции, равном 270 дням (округленно, с НДС), руб.
4.	Земельный участок, площадь 337 кв.м, категория земель - земли поселений, вид разрешённого использования - для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:92	110 000	65 000	73 000
ИТОГО:		6 440 000	3 829 000	4 264 000

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объектов оценки, при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, по состоянию на дату оценки составляет с НДС, округленно:

4 264 000 (четыре миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) руб.

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объектов оценки, при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, по состоянию на дату оценки составляет с НДС, округленно:

3 829 000 (три миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) руб.,

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 4 ед., расположенных по адресу: Вологодская область, г. Вытегра, составлено на основании Отчета об оценке №01/1800-01 от 22.05.2018 г., выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №50002374300 и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объекта 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 №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет, с НДС, округленно:

6 440 000 (шесть миллионов четыреста сорок тысяч) руб.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет, без НДС, округленно:

5 495 762,71 (пять миллионов четыреста девяносто пять тысяч семьсот шестьдесят два руб. 71 коп.) руб.

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объектов оценки, при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, по состоянию на дату оценки составляет с НДС, округленно:

4 264 000 (четыре миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) руб.

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объектов оценки, при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, по состоянию на дату оценки составляет с НДС, округленно:

3 829 000 (три миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) руб.,

в т.ч.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость (округленно, с НДС), руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 60 дням (округленно, с НДС), руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции, равном 180 дням (округленно, с НДС), руб.
1.	Магазин, назначение нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 547,3 кв. м., инв.№ 12047, лит. А, адрес объекта: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81. Кадастровый номер 35:01:0206003:342	4 340 000	3 677 966,10	2 581 000	2 873 000
2.	Земельный участок - для общественно-деловых целей - обслуживание и эксплуатация магазина, площадь 416 кв. м., категория земель - земли поселений, адрес объекта: Вологодская область, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81, кадастровый номер 35:01:0206003:81	140 000	140 000,00	83 000	93 000

3.	Нежилое здание - магазин, площадь 201,3 кв. м., назначение - нежилое, литер - А, инв. № 8471, этажность - 2, подземная этажность 0, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:205	1 850 000	1 567 796,61	1 100 000	1 225 000
4.	Земельный участок, площадь 337 кв.м, категория земель - земли поселений, вид разрешённого использования - для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина, адрес Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А, кадастровый номер 35:01:0207004:92	110 000	110 000,00	65 000	73 000

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

19. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке;
- Настоящим Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке;
- Оценщики не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Размер оплаты Оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке;
- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объектов составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7, 12 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

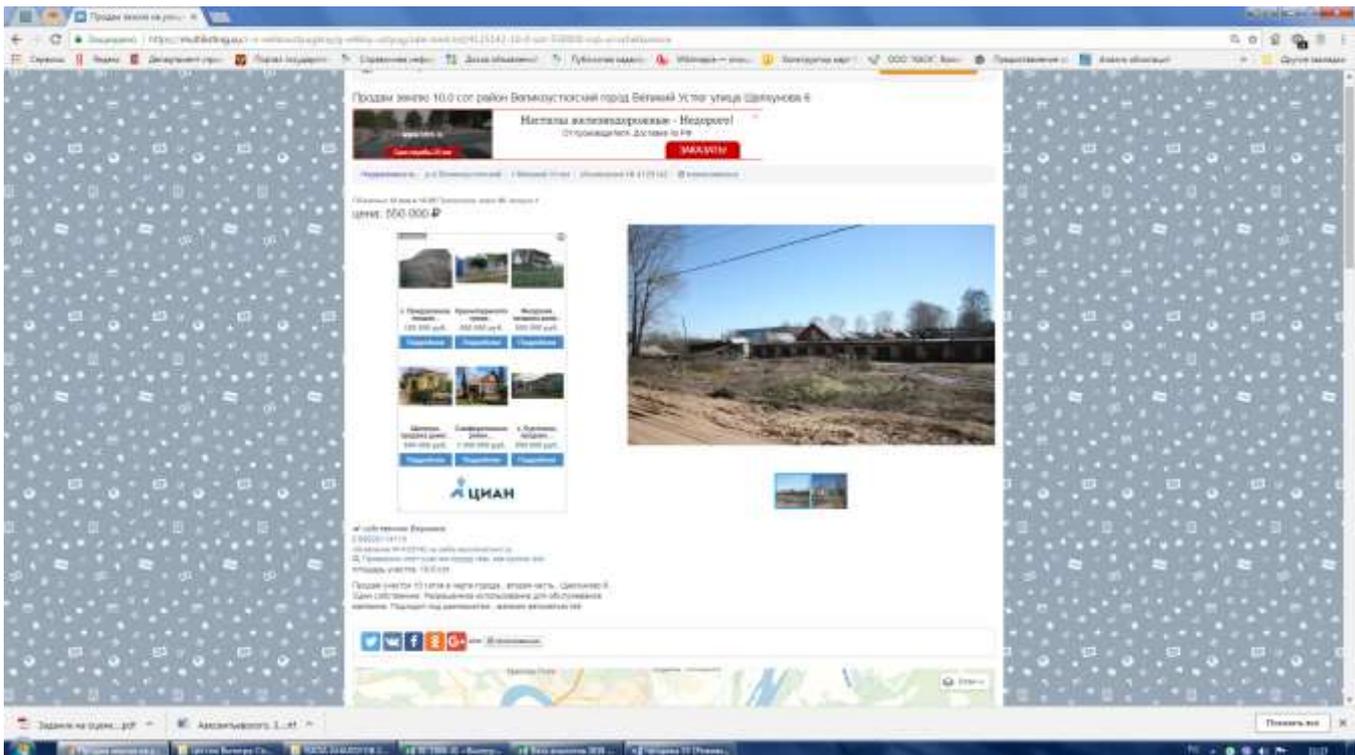
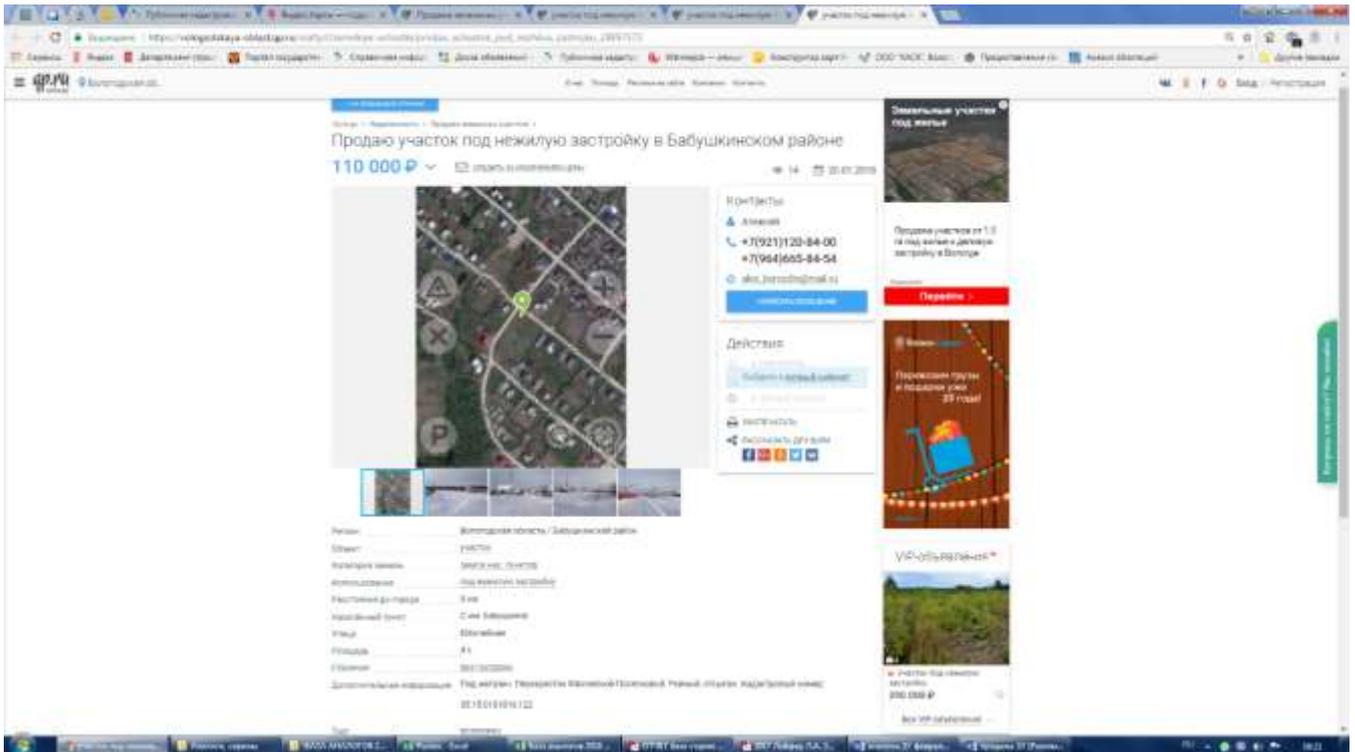
20. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (часть первая, вторая, третья). - М.: Юркнига, 2004. - 320 с.;
3. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001 г.;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 721.
9. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01);
10. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
11. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
12. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
13. Данные информационной сети Интернет;
14. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
15. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

21. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Информационные материалы и ссылки
2. Приложение № 2. Фотографии объектов оценки
3. Приложение № 3. Документы Заказчика, документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ



Земли в Вологодской области

89216011423

Информация Свежие новости

- Все объявления о продаже земель в вологодской области
- Вологда

Обсуждения 1

Предлагаем услуги межевания 7500тр. В пределах Вологодской области. Вынос границ в натуре включен в стоимость

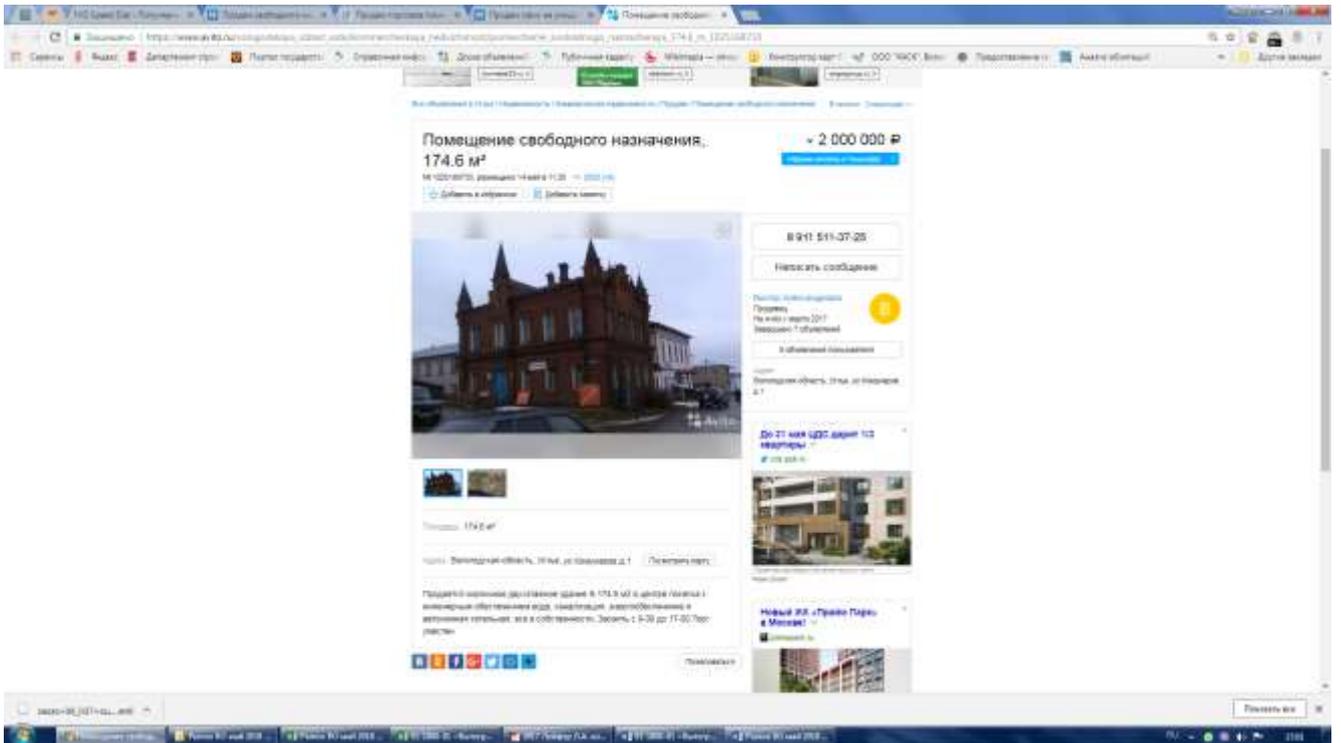
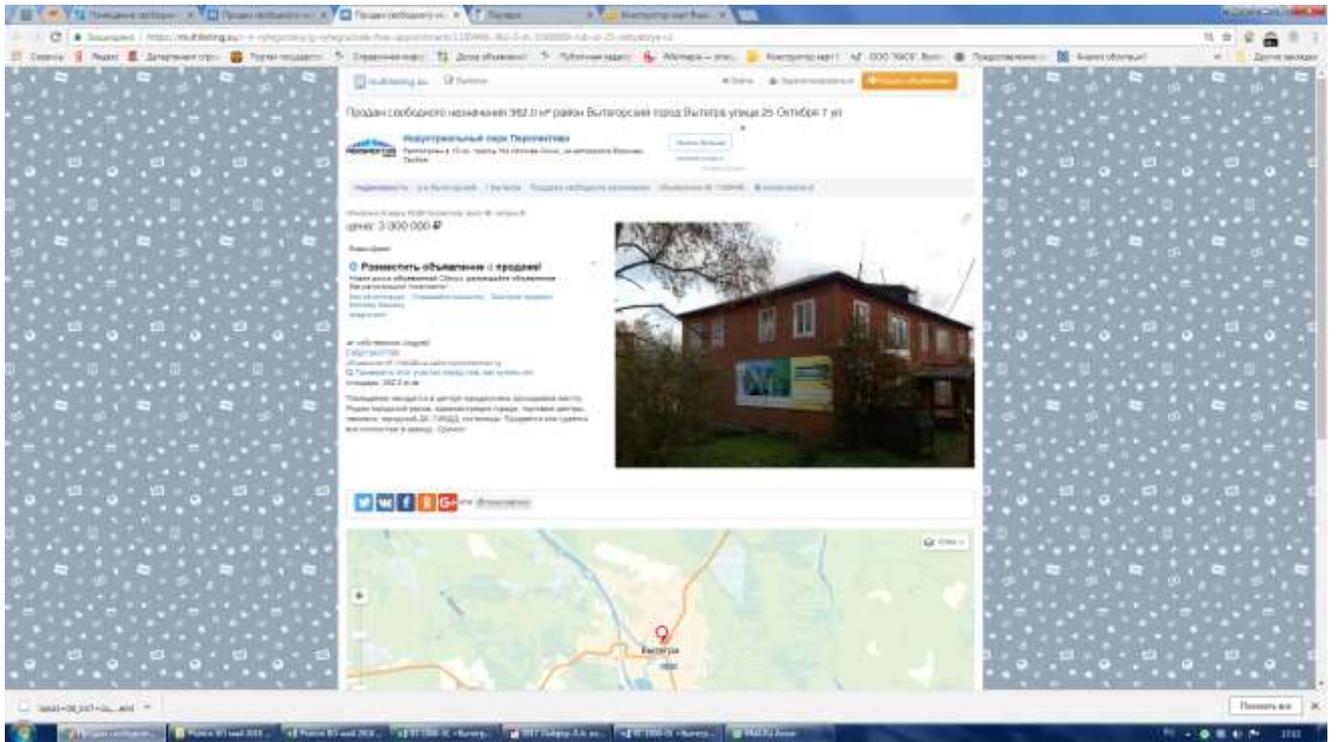


Вступить в группу



Город СОКОЛКИ В ЧЕРТЕ ГОРОДА!! 4680 кв.м. Продам земельный участок, разрешенное использование : деловое и коммерческое назначение, коммуникации имеются, асфальтированные дороги водопровод канализация круглогодичный доступ электричество, без построек. Возможен перевод под ИЖС, а также много других видов разрешенного использования, подъездные пути хорошие, границы участка определены, проводится межевание, рассмотрю возможные варианты. 2300000. Торг уместен

2017-10-06 10:06 AM AVTEO



4 500 000 РУБ. Магазин на продажу

Байковский район, центр, Волгодонск, Вологодская область, Центр



Связаться с владельцем [8 911 400 47 40](tel:89114004740)

Магазин, 472 м²

Продаю магазин, общей площадью 472,1 кв.м., расположенный на земельном участке общей площадью 1000 кв.м.

По адресу: Байковский р-н, с. Байковский, ул. Петрова, д. 2.

Категория: Продажа

[Создать записку](#) [Распечатать](#) [Получить план](#) [Поманить](#)

Чистые люди
 Площадь объявлений: 4 кв.1 м кв.
 Показать другие объявления по параметрам
 Показать другие объекты в регионе
 Показать 3 объекта: 0

[Показать номер](#)

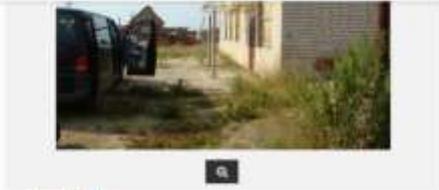
[Получить электронное объявление](#)

[Получить электронное объявление](#)

[Поделиться объявлением](#)

4 500 000 РУБ. Магазин на продажу

Байковский район, центр, Волгодонск, Вологодская область, Центр



Связаться с владельцем [8 911 400 47 40](tel:89114004740)

Магазин, 472 м²

Продаю магазин, общей площадью 472,1 кв.м., расположенный на земельном участке общей площадью 1000 кв.м.

По адресу: Байковский р-н, с. Байковский, ул. Петрова, д. 2.

Категория: Продажа

[Создать записку](#) [Распечатать](#) [Получить план](#) [Поманить](#)

[Получить документ для оценки](#)

Информация о предложении

Цена: 4 500 000 РУБ.	Площадь: 472 м²
Цена за м²: 9 534 РУБ.	Дата объявления опубликовано: 20/01/2019
Тип объявления: продажа	Дата публикации объявления: 20/01/2019
	Номер в каталоге: 100004330

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ



**Объекты оценки, расположенные по адресу:
Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр-т Советский, д.81**



**Объекты оценки, расположенные по адресу:
Вологодская область, г. Вытегра, тракт Ленинградский, д.12 А:**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН			
одноименное отделение регистрации при			
			Лист 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
			Всего листов выписки: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970			
Кадастровый номер:		35:01:0206003:81	
Номер кадастрового квартала:	35:01:0206003		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.12.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 35:01:02:06:003:0019		
Адрес:	Вологодская область, Вытегорский р-н, г Вытегра, пр-кт Советский, д 81		
Площадь:	416 +/- 7 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб:	171109.12		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	35:01:0206003:342		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

ФГИС ЕГРН			
одноименное отделение регистрации при			
			Лист 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
			Всего листов выписки: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970			
Кадастровый номер:		35:01:0206003:81	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для общественно-использованных целей - обслуживания и эксплуатации мигрантов		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесозаповида:	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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(информация)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		35:01-0206003-81	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества социального использования или недвижимого имущества коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, неэксплуатированные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий».		
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(информация)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		35:01-0206003-81	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Ромочкин Владислав Альбертович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 35-35-07/007/2006-235 от 19.09.2006		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	23.08.2016	
	номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-1991/1	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.08.2016 по 10.06.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 08.08.2016 №22/8638/0218/048/16301	
3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.11.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01-0206003-81-35/029/2017-1	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 22.11.2017	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок		(для объектов недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970				
Кадастровый номер:		35:01:0206003:81		
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект		
	дата государственной регистрации:	07.11.2016		
	номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-2640-1		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2016 по 22.10.2018		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
	оснащение государственной регистрацией:	Договор последующей ипотеки от 24.10.2016 №22/8638/0218/080/16302		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5.	Заявленное в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Приветствия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

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

Земельный участок		(для объектов недвижимости)		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970				
Кадастровый номер:		35:01:0206003:81		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок							
<small>(вид: листы кадастрового)</small>							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
14.05.2018 № 99/2018/97064970							
Кадастровый номер:					35:01-0206003:81		
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	83	84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	83	88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	84	85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	84	466	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	85	86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	85	465	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	86	87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	87	88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	465	466	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(вид: листы кадастрового)</small>				
Лист №	Раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2 : _____	
14.05.2018 № 99/2018/97064970				
Кадастровый номер:				
35:01-0206003:81				
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-35 1 зона				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	552667.27	1299218.23	данные отсутствуют	0.1
2	552677.54	1299224.28	данные отсутствуют	0.1
3	552668.41	1299239.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	552662.07	1299250.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	552661.56	1299251.41	данные отсутствуют	0.1
6	552646.83	1299242.75	данные отсутствуют	0.1
7	552650.83	1299235.97	данные отсутствуют	0.1
8	552655.27	1299238.58	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Земельный участок		
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970		
Кadaстральный номер:		35:01:0206003:81
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:01:0206003:81/2
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97064970		
Кadaстральный номер:		35:01:0206003:81
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	126	Иные ограничения (обременения) прав
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
14.05.2018 № 99/2018/97064970			Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:			35:01:0206003:81	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-35 1 зона				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	552666.62	1299221.33	данные отсутствуют	0.1
10	552674.29	1299225.84	данные отсутствуют	0.1
11	552668.15	1299236.28	данные отсутствуют	0.1
12	552665.78	1299234.88	данные отсутствуют	0.1
13	552664.21	1299237.55	данные отсутствуют	0.1
14	552659.1	1299234.53	данные отсутствуют	0.1
15	552660.65	1299231.85	данные отсутствуют	0.1
16	552660.48	1299231.75	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
14.05.2018 № 99/2018/97064783			
Кадастровый номер:		35:01:0206003:342	
Номер кадастрового квартала:	35:01:0206003		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 12047		
Адрес:	Вологодская область, Вытегорский р-н, г Вытегра, пр-кт Советский, д 81		
Площадь, м ² :	547.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3		
Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	4585822		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.05.2018 № 99/2018/97064783		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		35:01:0206003:342
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	35:01:0206003:81	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «магазин», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
14.05.2018 № 99/2018/97064783			
Кадастровый номер:		35:01:0206003:342	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рюмочкин Владимир Альбертович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 35-35-16/003/2012-119 от 19.03.2012		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	23.08.2016	
	номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-1990/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.08.2016 по 10.06.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 08.08.2016 №22/8638/0218/048/16301	
3.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.11.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01:0206003:342-35/029/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 22.11.2017	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
14.05.2018 № 99/2018/97064783			
Кадастровый номер:		35:01:0206003:342	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	07.11.2016	
	номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-2639/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2016 по 22.10.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 24.10.2016 №22/8638/0218/080/16302	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2018 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	35:01-0207004-92
Номер кадастрового квартала:	35:01-0207004
Дата присвоения кадастрового номера:	04.05.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	В/уч. номер: 35:01-02-07-004-0001
Адрес:	Вологодская область, Вытегорский р-н, г Вытегра, д 12-а
Площадь:	337 +/- 36 кв. м.
Кадастровая стоимость, руб.:	158390
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	35:01-0207004-205
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	35:01-0207004-92
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина
Сведения о кадастровом индикаторе:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесопарка:	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
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(информация)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		35:01-0207004-92	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества социального использования или недвижимого имущества коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уттенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».		
Получитель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>(информация)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		35:01-0207004-92	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Вьютра-Сервис", ИНН: 3508003409		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 35-35-07/006/2007-380 от 24.05.2007		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид	Прочие ограничения (обременения), запрет на отчуждение (передачу и залог) объекта недвижимости без согласия налогового органа	
	дата государственной регистрации:	28.08.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01-0207004-92-35:029/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
3.	вид	Решение о принятии обеспечительных мер от 21.08.2017 №10	
	дата государственной регистрации:	Ипотека, весь объект	
	номер государственной регистрации:	23.08.2016	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	35-35/029-35/029/001/2016-1997/1	
3.1.2.	вид	с 23.08.2016 по 10.06.2018	
	дата государственной регистрации:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	номер государственной регистрации:	Договор ипотеки от 08.08.2016 №22/8638/0218/048/16302	
	основание государственной регистрации:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок	
<small>(при объекте недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздел 2 _____
Всего листов раздела 2: _____	Всего листов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363	
Кадастровый номер: 35:01-0207004-92	
3.1.3.	вид: Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации: 29.08.2017
	номер государственной регистрации: 35:01-0207004-92-35/029/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Ульяшковой Н.В. от 24.08.2017 №11166/17/35034-ИП	
3.1.4.	вид: Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации: 16.08.2017
	номер государственной регистрации: 35:01-0207004-92-35/029/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Саркисовой Е.Н. от 11.07.2017 №7561/17/35034-ИП	
3.1.5.	вид: Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации: 15.06.2017
	номер государственной регистрации: 35:01-0207004-92-35/029/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Бегяковой Ю.Н. от 14.06.2017 №7605/17/35034-ИП	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок	
<small>(при объекте недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздел 2 _____
Всего листов раздела 2: _____	Всего листов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363	
Кадастровый номер: 35:01-0207004-92	
3.1.6.	вид: Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации: 13.06.2017
	номер государственной регистрации: 35:01-0207004-92-35/029/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Пелевина В.М. от 11.06.2017 №7561/17/35034-ИП	
3.1.7.	вид: Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации: 10.10.2017
	номер государственной регистрации: 35:01-0207004-92-35/029/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Ульяшковой Н.В. от 03.10.2017 №12329/17/35034-ИП	
3.1.8.	вид: Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации: 10.10.2017
	номер государственной регистрации: 35:01-0207004-92-35/029/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Дюжевой Н.Г. от 03.10.2017 №11027/17/35034-ИП	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок													
<small>(для объектов недвижимости)</small>													
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>												
14.05.2018 № 99/2018/97065363													
Кадастровый номер: <u>35:01:0207004:92</u>													
3.1.9.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека, весь объект</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>07.11.2016</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>35-35/029-35/029/001/2016-2638/1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 07.11.2016 по 22.10.2018</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор последующей ипотеки от 24.10.2016 №22/8638/0218/080/16301</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека, весь объект	дата государственной регистрации:	07.11.2016	номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-2638/1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2016 по 22.10.2018	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 24.10.2016 №22/8638/0218/080/16301
вид:	Ипотека, весь объект												
дата государственной регистрации:	07.11.2016												
номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-2638/1												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2016 по 22.10.2018												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893												
основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 24.10.2016 №22/8638/0218/080/16301												
4.	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано												
5.	Заявленное в судебном порядке права требования: данные отсутствуют												
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют												
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют												
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:												
9.	Приватизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют												
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют												
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:												

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Листов 3

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

Земельный участок	
<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 3 </u>	Всего листов раздела <u> 3 </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
14.05.2018 № 99/2018/97065363	
Кадастровый номер: <u>35:01:0207004:92</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
14.05.2018 № 99/2018/97065363							
Кадастровый номер:					35:01-0207004-92		
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	345	346	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	345	349	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	346	347	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	347	348	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	348	349	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2 : _____	
14.05.2018 № 99/2018/97065363				
Кадастровый номер:				35:01-0207004-92
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-35 1 зона				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	551747.01	1297894.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	551744.52	1297908.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	551726.98	1297905.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	551730.36	1297886.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	551743.87	1297888.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363		
Кадастровый номер:		35:01:0207004:92
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 35:01:0207004:92/1
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065363		
Кадастровый номер:		35:01:0207004:92
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	146,63	Иные ограничения (обременения) прав
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(наименование недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4.2		Всего листов раздел 4.2 :	Всего разделов :
14.05.2018	№ 99/2018/97065363			Всего листов выписки :
Кадастровый номер:			35:01:0207004:92	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-35 1 зона				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	551740.68	1297904.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	551730.44	1297902.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	551732.15	1297893.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	551733.92	1297893.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	551734.35	1297890.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	551737.35	1297891.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	551737.53	1297890.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	551743.34	1297891.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	551743.15	1297892.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	551745.21	1297892.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	551744.1	1297899.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	551741.74	1297898.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
14.05.2018 № 99/2018/97065098	
Кадастровый номер:	35:01:0207004:205
Номер кадастрового квартала:	35:01:0207004
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8471
Адрес:	Вологодская область, Вытегорский р-н, г Вытегра, тракт Ленинградский, д 12 а
Площадь, м ² :	201.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из легкобетонных панелей
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	3867872.57
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.05.2018 № 99/2018/97065098		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		35:01:0207004:205
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	35:01:0207004:92	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные нелицензионные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание - магазин». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
14.05.2018 № 99/2018/97065098		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		35:01:0207004:205	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Вытегра-Сервис", ИНН: 3508003409	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 35-35-07/013/2006-495 от 22.12.2006	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.10.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01:0207004:205-35/029/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Ульяшковой Н.В. от 03.10.2017 №12329/17/35034-ИП	
3.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	16.08.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01:0207004:205-35/029/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Скресановой Е.Н. от 11.07.2017 №7561/17/35034-ИП	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065098			
Кадастровый номер:		35:01:0207004:205	
3.1.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.10.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01:0207004:205-35/029/2017-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Люсковой Н.Г. от 03.10.2017 №11027/17/35034-ИП	
3.1.4.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	23.08.2016	
	номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-1996/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.08.2016 по 10.06.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 08.08.2016 №22/8638/0218/048/16302	
3.1.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.08.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01:0207004:205-35/029/2017-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Ульяшковой Н.В. от 24.08.2017 №11166/17/35034-ИП	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
14.05.2018 № 99/2018/97065098			
Кадастровый номер:		35:01:0207004:205	
3.1.6.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	07.11.2016	
	номер государственной регистрации:	35-35/029-35/029/001/2016-2637/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2016 по 22.10.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 24.10.2016 №22/8638/0218/080/16301	
3.1.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.06.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01:0207004:205-35/029/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Пелехана В.М. от 11.06.2017 №7561/17/35034-ИП	
3.1.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.06.2017	
	номер государственной регистрации:	35:01:0207004:205-35/029/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава исполнителя Бетяковой Ю.Н. от 14.06.2017 №7605/17/35034-ИП	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
14.05.2018 № 99/2018/97065098		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		35:01:0207004:205
3.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на отчуждение (передачу в залог) объекта недвижимости без согласия налогового органа
	дата государственной регистрации:	28.08.2017
	номер государственной регистрации:	35:01:0207004:205-35/029/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер от 21.08.2017 №10
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" апреля 2016 г. № 35:00/301/2016-195675

1	Кадастровый номер:	35:01:0207004:92	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	35:01:0207004				
5	Пределы земельного участка:	35:01:02 07 004 :0001	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.05.2006		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Вологодская область, р-н Вытегорский, г. Вытегра, Ленинградский тракт, д.12-а					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания нежилого здания - магазина					
12	Площадь: 337+/-36 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 158390 руб.					
14	Сведения о правах:		Вид права, номер и дата регистрации		Особые отметки	
	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Вытегра-Сервис"	35-35-07/006/2007-380 от 24.05.2007	—	—	
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

главный специалист - эксперт Вытегорского отдела Управления Росреестра по Вологодской области
(полное наименование должности)

Л. Н. Делкина

(подпись, фотография)



М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" апреля 2016 г. № 35000/301/2016-195675

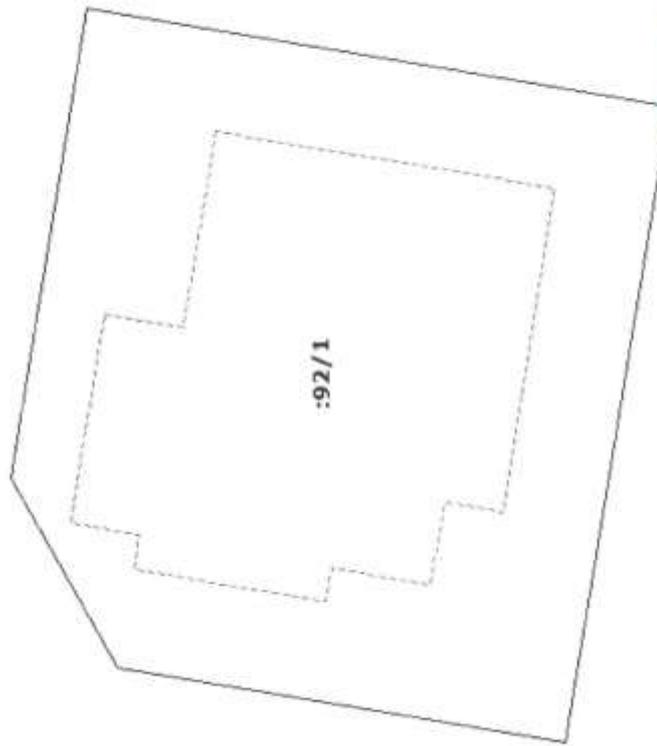
1 Кадастровый номер: 35:01:0207004:92

2 Лист № 2

3

Всего листов: 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:200



главный специалист - эксперт Волгодского отдела Управления Росреестра по Вологодской области

(полное наименование должности)

Л. Н. Демидов
(подпись, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" апреля 2016 г. № 35/00/301/2016-195675

1	Кадастровый номер:	35:01:0207004:92	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	146,63	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 21.03.2012. Иные ограничения (обременения) прав		

главный специалист - эксперт Вологодского отдела Управления Росреестра по Вологодской области
 (полное наименование должности)

М.П.

Л. Н. Делюца
 (инициалы, фамилия)



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Вологодской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"24" марта 2016 г. № 3500/301/2016-181697	
Кадастровый номер:	35:01:0207004:205
Номер кадастрового квартала:	35:01:0207004
Предыдущие номера:	8471
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Вологодская область, р-н Вытегорский, г Вытегра, тракт Ленинградский, д 12 а		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	201.3 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Магазин		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Из легкобетонных панелей		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2006		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3867872.57		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 35-35-07/013/2006-495 от 22.12.2006, Общество с ограниченной ответственностью "Вытегра-Сервис"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

главный специалист - эксперт Вытегорского отдела Управления Росреестра по Вологодской области (полное наименование должности)		Л. Н. Целищев (подпись) (инициала, фамилия)
---	--	---



Российская федерация
Вологодская обл.

Государственное предприятие Вологодской области "Череповецтехинвентаризация"
Вытегорский районный филиал

(наименование бюро)

Район Вытегорский муниципальный район

Город (другое поселение) г. Вытегра

Район города

Технический паспорт

На нежилое здание- МАГАЗИН

Вологодская обл., г. Вытегра, ул. Ленинградский тракт, д. 12А

(местоположение объекта учета)

Номер в реестровой книге	
Инвентарный номер	8471
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Составлена по состоянию на 22.07.2006г

Напоминание

Литеры и номера строений и сооружений, указанные ранее в документации, выданной МОРП, изменению не подлежат

1. Сведения о принадлежности

Дата постановки на учет	Субъект права: для гражданина - фамилия, имя и отчество, паспорт - серия, номер; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, (владения или пользования), с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, литера)	Вид права	Форма собственности	Дата ликвидации права
	ООО "Вытегра Сервис"	Постановление главы Вытегорского Муниципального района от 05.05.2006 г.шод, №294, "О предоставлении земельного участка по строительству магазина ООО"ВЫТЕГРА -Сервис"	1	собственность	частная	

3. Общая инвентарная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2005	1353797	1353797	0	0	0	0	1353797	1353797

4. Экспликация площади земельного участка (м. кв.)

по документам	Площадь участка		
	по факт. пользованию	в том числе	
		застроен.	незастроен.
0	0	140	0

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания литера А Магази

Год постройки А - 2006

Число этажей 2

Строительный объем А - 803.00 куб.м.,

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) 201,3 кв. м.

Средняя высота жилых помещений 2,70 м

Использование Магази

8. Нежилые здания и помещения

Общая площадь

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогат.
1	2	3	4
1	торговая	194,0	7,3
Итого:		194	7,3

9. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв. м.)

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Площадь благоустройства, кв.м.
1	2	3
Литера А Магази		
Отопление	Центральное	201,3
Водопровод	Центральный	201,3
Канализация	Центральная	201,3
Электроснабжение	Открытая проводка	201,3

10. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
Литера А Магази					
	Входная площадка	3,30*2,50	8,3		
A	Основное строение	6,55*2,15+5,55*13,55+3,15*12,50+1,80*10,00	146,7	3,15	462
	Основное строение	13,55*6,15+10,0*3,85	121,8	2,8	341
	Входная площадка	3,50*2,50	8,8		
			285,6		803
	Итого		285,6		803

11. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

Литера А Магази Основное строение

Год постройки 2006

Группа капитальности 2

Число этажей 2

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки) к уд. весам	Уд. веса конструк. элем. после изменения ценностных коэффициентов	Износ элементов в %	Процент износа к строению, стр. 15 п. 10.1.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бетонный ленточный	хорошее	6	1	6	0	0

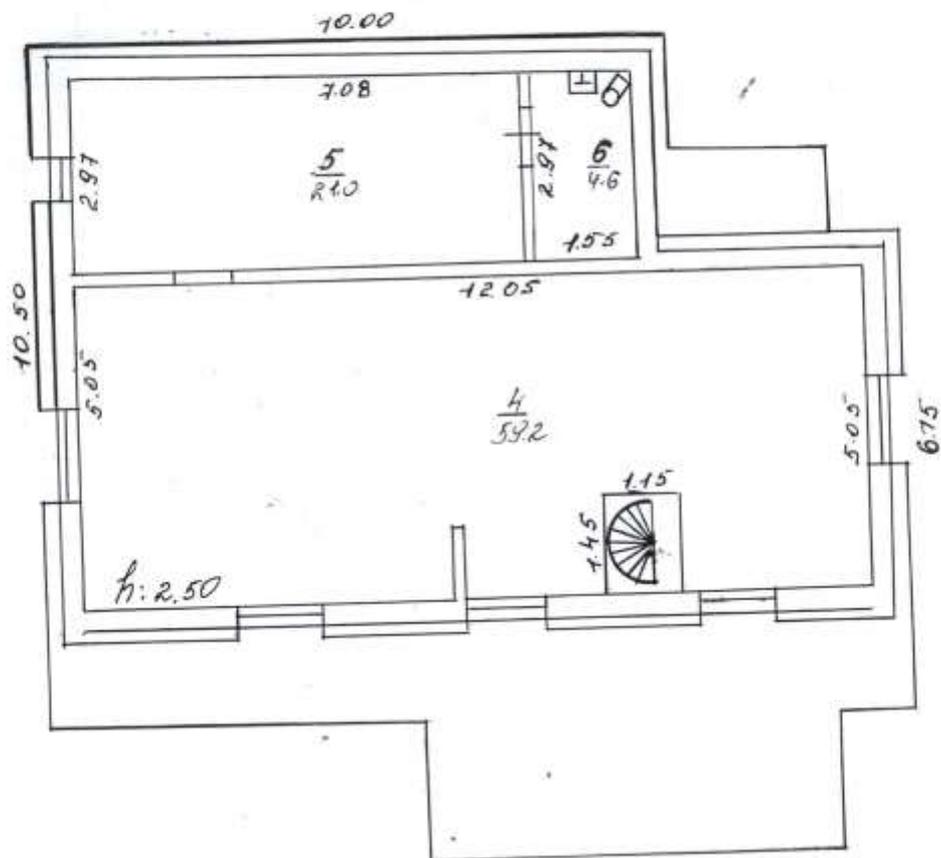
2	Стены и перегородки		хорошее	31	1	31	0	0
		Газобетонные блоки 60*30*20						
3	Перекрытия		хорошее	10	1	10	0	0
		Деревянное, по двухтавровым балкам, обработанные антипернином						
4	Крыша		хорошее	12	1	12	0	0
		Ондулин по деревянным стропилам и обрешетки						
5	Полы		хорошее	6	1	6	0	0
		1 этаж - керамическая плитка, 2 этаж - по дощатому основанию-ламинат						
6	Проемы		хорошее	11	1	11	0	0
		1 этаж- металлические стеклопакеты, 2 этаж- деревянные стеклопакеты						
	Проемы оконные							
	Проемы дверные	Металлопластик						
7	Отделочные работы		хорошее	4	1	4	0	0
	Внутренняя отделка	Обшивка стен - панели ПВХ						
	Наружная отделка	Обшивка стен - сайдинг						
8	Внутренние санитарно-технические устройства		хорошее	17	1	17	0	0
		Центральное отопление, водопровод, канализация						
9	Прочие работы		хорошее	3	1	3	0	0
		Деревянные, бетонные						
Итого				100		100	0	0

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{100} = 0$

14. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измеритель по таблице	Поправки		Стоим. измер. после примен. поправ. коэфф.	Объем - куб. м площадь - кв. м кол-во - штук	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действительн. стоим. в руб.
						поправка на год оценки	узельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
В ценах 2005 года												
Литера А Магазины												
		33	5а	Объем	27,1	1,01*1,04*1,56*1,18*34,6	1	1685,92	803	1353797	0	1353797
на группу капитальности											*0,93	
										Итого:	1353797	1353797

II этаж



Приложение к техническому паспорту
на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Сведения на дату: 26.7.2006

Наименование: **Магазин**
Адрес (местоположение): **Вологодская обл., г. Вытегра, ул. Ленинградский тракт, д. 12А**

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь помещения	В т.ч. площадь				Высота помещения внутр. обмеру, м	Площадь помещ. общ. польз.	Самостоятельно возм. при перебор. площ.
								Помещенная	Жилая (основная для нежилых)	Подсобная	Лоджий, балконов и др. с коэф.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	1	Магазин	1	Торговый зал	.	$11,30 \times 6,45 + 5,40 \times 2,07 + 1,05 \times 4,45$	88,7	88,7	88,7			2,85		
			2	Склад		$8,81 \times 2,85$	25,1	25,1	25,1			2,85		
			3	Туалет		$2,49 \times 1,08$	2,7	2,7	2,7	2,7		2,85		
Итого:							116,50	116,50	113,80	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00

А	2	Магазин	4	Торговый зал		$12,05 \times 5,05 - 1,15 \times 1,45$	59,2	59,2	59,2			2,50		
			5	Склад		$2,97 \times 7,08$	21,0	21,0	21,0			2,50		
			6	Туалет		$1,55 \times 2,97$	4,6	4,6	4,6	4,6		2,50		
Итого:							84,80	84,80	80,20	4,60	0,00	0,00	0,00	0,00

Итого по зданию:
Общая площадь: 201,3 кв. м., основная площадь: 194,0 кв. м., подсобная: 7,3 кв. м.

4

Стр. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----

Мартышкова

Мартышкова А. К.

Исполнение

26 июля 2006 г.

**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Вологодской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
<small>(вид объекта недвижимого имущества)</small>

Лист №	1	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"01" июня 2016 г. № 3500/301/2016-306590	
Кадастровый номер:	35:01:0206003:342
Номер кадастрового квартала:	35:01:0206003
Предыдущие номера:	12047
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	03.06.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Вологодская область, р-н Вытегорский, г Вытегра, пр-кт Советский, д 81		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	547,3 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3		
6	Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2011		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	8875635,25		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 35-35-16/003/2012-119 от 19.03.2012, Рюмочкин Владимир Альбертович			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образовавшихся с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

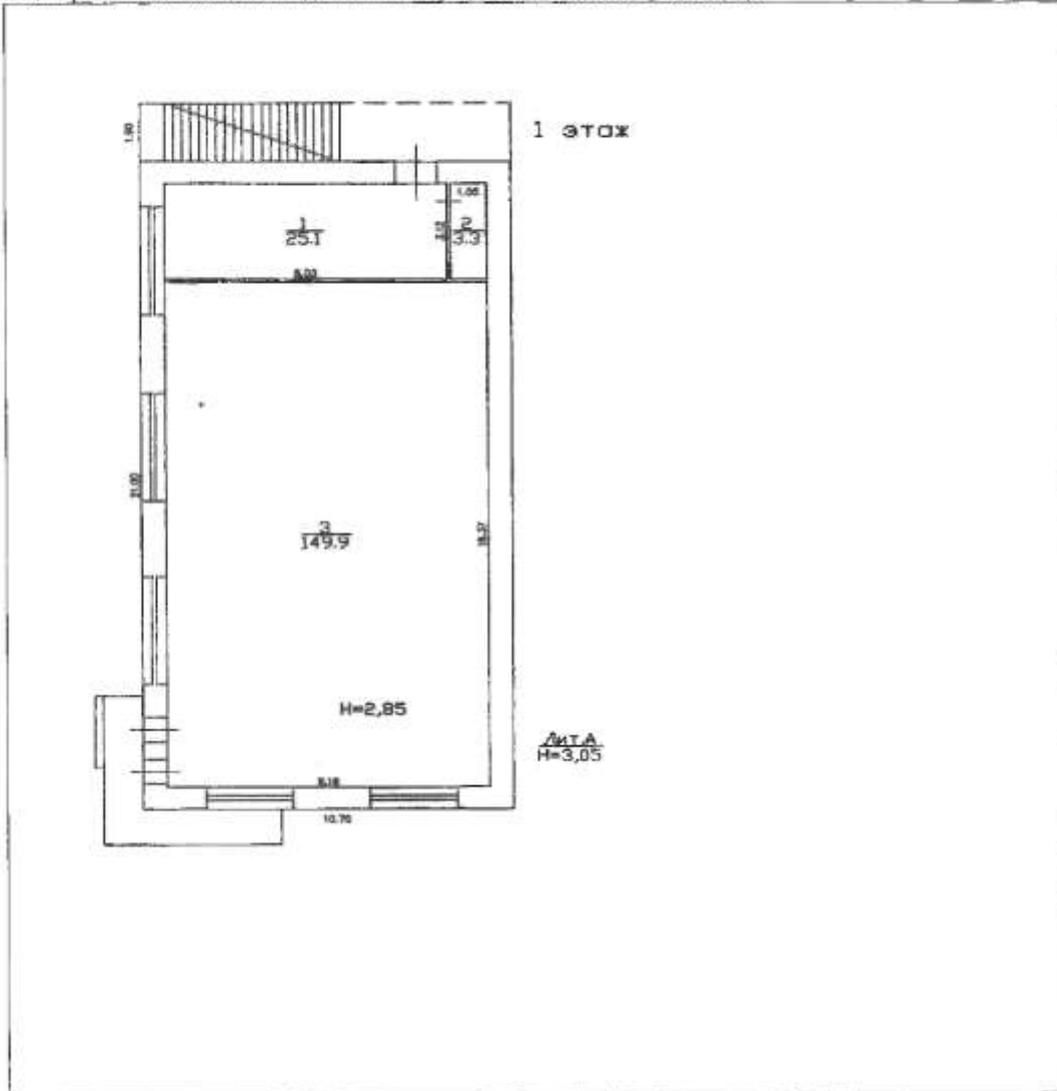
инженер II категории территориального отдела №3 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Вологодской области	Т. А. Федорова
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	5
"01" июня 2016 г. № 3500/301/2016-306590			
Кадастровый номер:		35:01:0206003:342	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

инженер II категории территориального отдела №3 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Вологодской области		Т. А. Федорова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

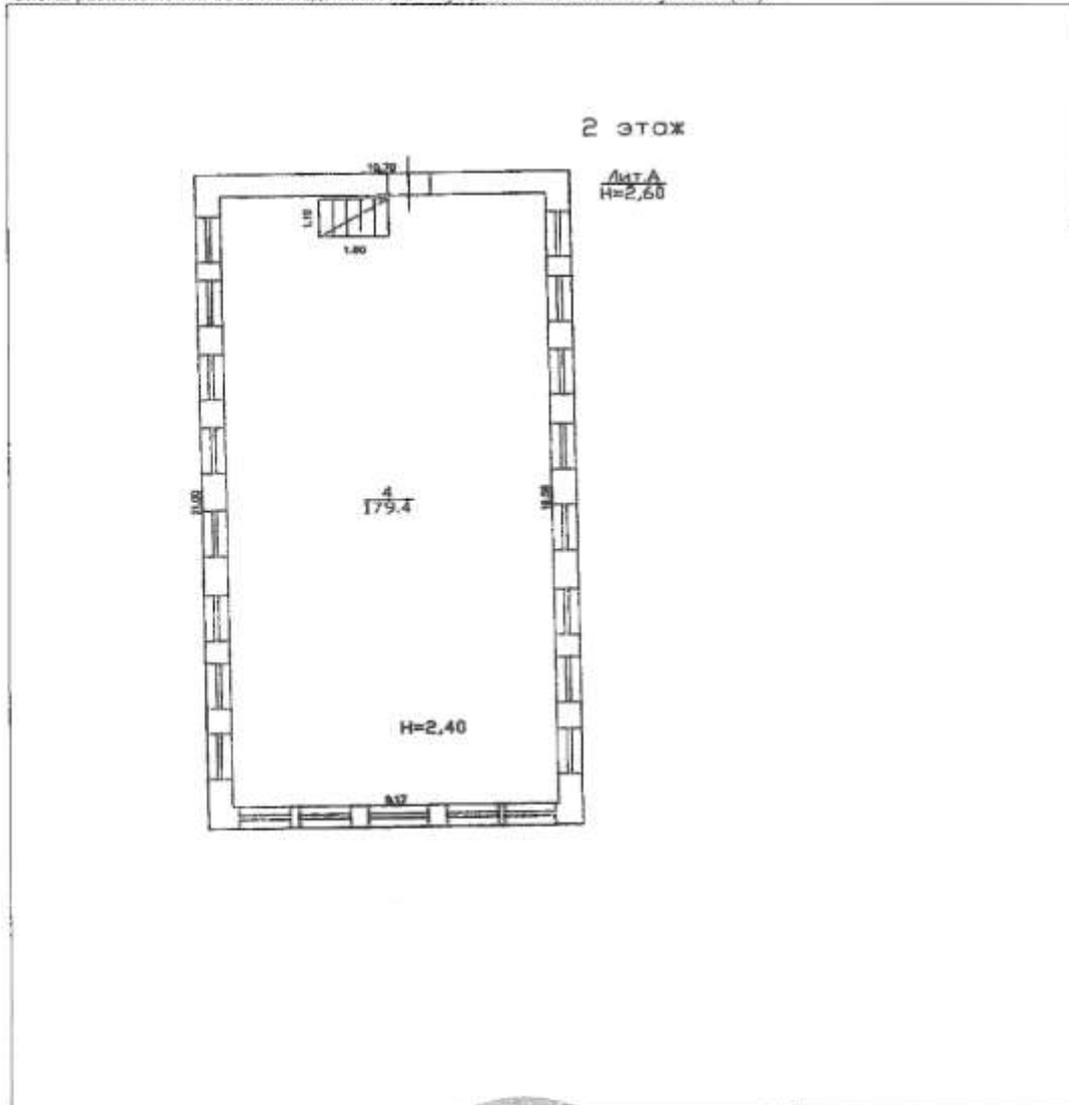
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	5
"01" июня 2016 г. № 3500/301/2016-306590			
Кадастровый номер:		35-01-0206003-342	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

инженер II категории территориального отдела №3 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" во Вологодской области		Т. А. Федорова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

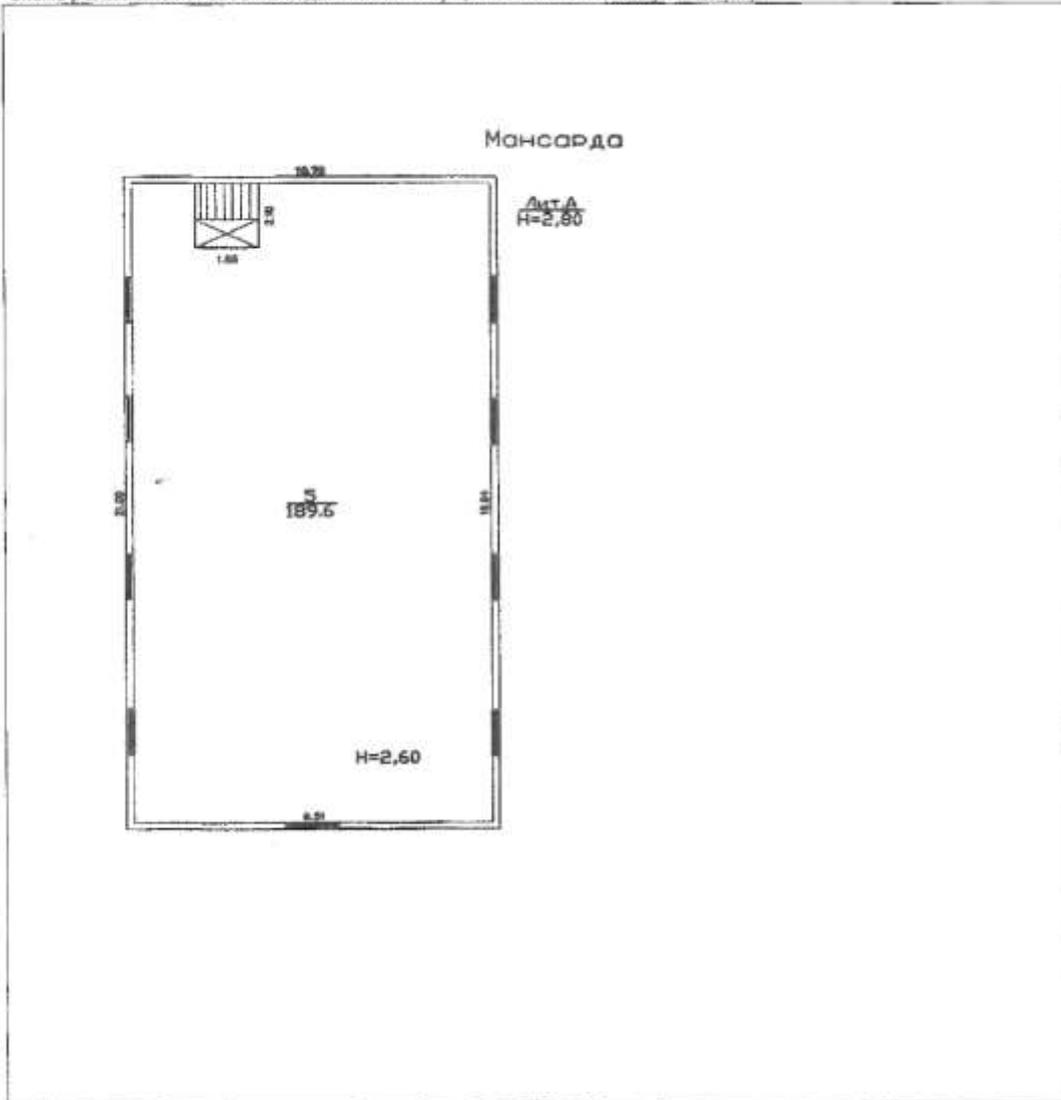
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	4	Всего листов:	5
"01" июня 2016 г. № 3500/301/2016-306590			
Кадастровый номер:	35:01:0206003:342		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

инженер II категории территориального отдела №3 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Вологодской области		Т. А. Федорова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	5
Всего листов:	5
"01" июня 2016 г. № 3500/301/2016-306590	
Кадастровый номер:	35:01:0206003:342

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)

инженер II категории территориального отдела №2 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Вологодской области	Т. А. Федорова
(полное наименование должности)	(инициал, фамилия)



Федеральное государственное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Вологодской области
(далее - исполнительный орган кадастрового учета)

КШ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"02" июня 2016 г. № 35/001/01/2016-308258

1	Кадастровый номер:	35-01-0206003-81	2	Лист №1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	35-01-0206003	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	31.12.2004	
5	Предельные номера:	35-01-02-06-003-0019				
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): Вологодская область, р-н Вологодский, г. Вытегра, пр-кт Советский, д.81					
10	Категория земель: Земля населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для общественно-деловых целей - обслуживания и эксплуатации магазина					
12	Площадь: 4164/7 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 171109,12 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Сколько отступки		Документ	
	Ромочкин Владимир Альбертович	Собственность, № 35-35-07/007/2006-235 от 19.09.2006	—		—	
15	Особые отметки: _____					
16	Сведения о природных объектах: _____					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____				
	17.3	Кадастровые номера участков, подпадающих под льготы с кадастрового учета: _____				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее утетенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____					

инспектор Палаты территориальности отдела №3 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Вологодской области
(полное наименование, должность)

Г. А. Федорин

(подпись, фамилия)



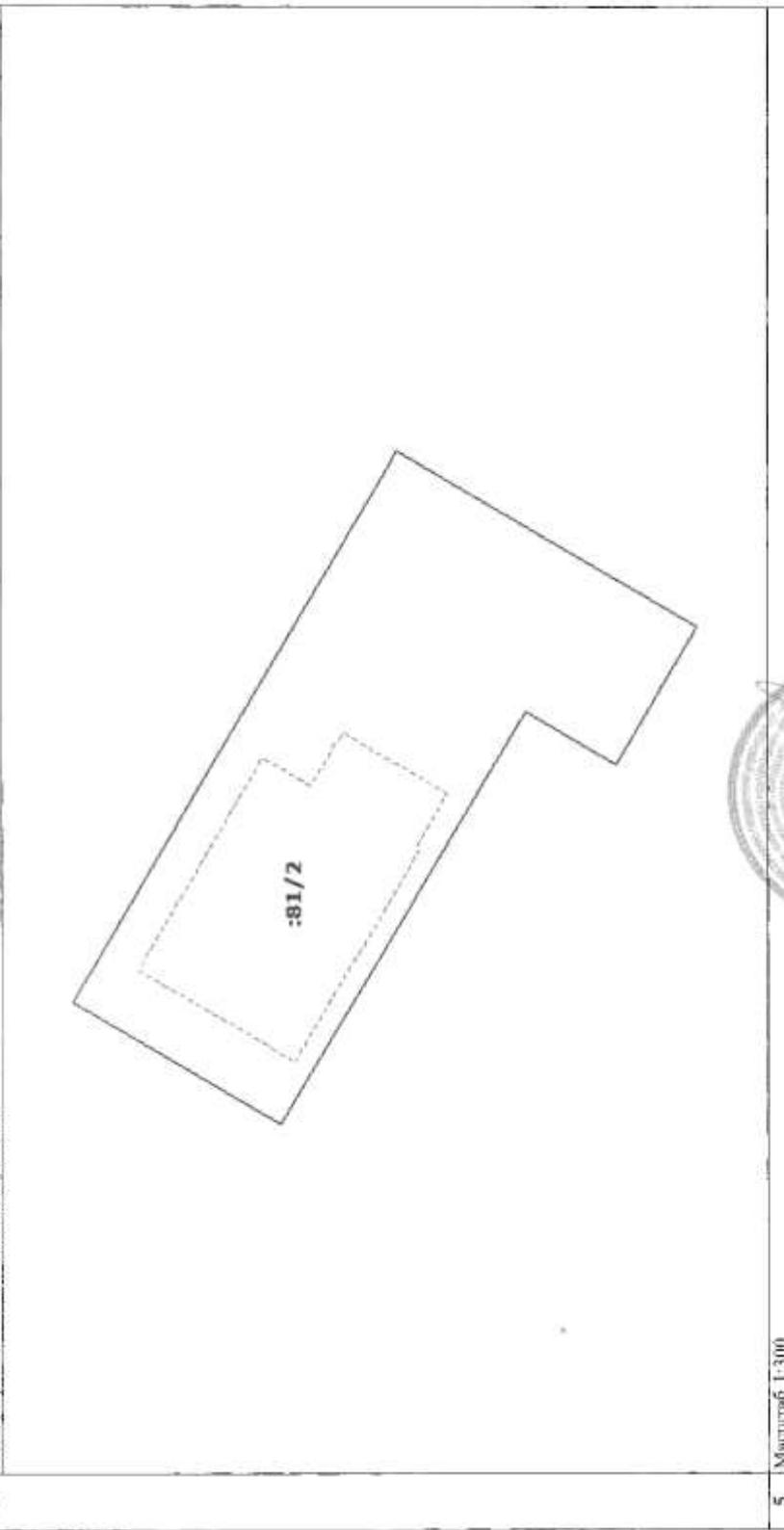
М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"02" июля 2016 г. № 35/001/2016-308258

1	Кадастровый номер:	35:01:0206003:81	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:300



инженер II категории территориального отдела №1 филиала ФБУ ФХП Росреестр по
Волгоградской области

(подпись и наименование должности)

Т. А. Федорина
(подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№027 июня 2016 г. № 3500/301/2016-308258

1	Кадастровый номер:	35:01:0206003:81	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер в/п	Участковый номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	2	126	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.11.2009. Иные ограничения (обременения) прав		



индексер II категории территориального отдела №1 филиала ФГУ «ФГИС Госсреестр» по Вологодской области
 (полное наименование должности)

М.П. Т. А. Фадеева
 (инициалы, фамилия)

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Алексей Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологда

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

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз оценщиков»

Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз оценщиков»

Свидетельство № 844
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО»**

141006, Московская область, с. Мытищи, Шарниловский пр-д, стр.7, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ №3517, ПС №3517

У 0032489

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№660-18	ОО-0032489/18
		Дата выдачи	28.01.2018г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «28» января 2018г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Роголин Алексей Константинович		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая арен, приобретенный имуществу выдобробретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находившимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находившимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	2 000,00 (Две тысячи) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно в срок до 06.02.2018г.		
Страховая премия поступила	«06» февраля 2018г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «29» января 2018г. по «28» января 2019г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «28» января 2018 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Пидева МП	Роголин Алексей Константинович А.К. Роголин		

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005168-1 от 15 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Рогозину Алексею Константиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 15 марта 2018 г. № 54

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 15 марта 2021 г.

ООО «Бюро независимой оценки», г. Вологда, ул. Мира, 80. Тел.: 26-70-80, 50-26-00, 72-85-05. № 003232-КА1

003232-КА1

Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Формат: не установлен
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «17» марта 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «16» марта 2019 г. включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, возникшие в результате непредвиденных Страхованием не позднее трех лет после окончания действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхования в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



И. Г. Немосолова /



А. К. Рогов /

Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«12» марта 2018 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8304R/776/000058

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности единичное № 8304R/776/000058 (далее - Договор страхования) неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Положением страхователя профессиональной ответственности с датой от 02.11.2018, которое прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение: 150009, г. Вологда, ул. Мира, 81
ИНН 5505158881

Объект страхования:

на прогностические закондательству территории страхован имуществом интереса Страхователя, связанные с в) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодополучателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Страхуемой деятельности.
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодополучателей в результате нарушения требований Федерального закона «Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности»;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица) в связи с заключением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- событие, названное в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодополучателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение Страхователем осуществит выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы произведены письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или оплатить размер возмещения.

Оценочная деятельность:

деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, государственных федеральных стандартами оценочной стоимости.

Страховая сумма:

по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности:

не установлен.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего

Супруги:

И. Г. Немосолова

Полис № 8304R/776/000058

Страхователь:

И. Г. Немосолова

И

8 800 333 9 999. www.alphastrahovanie.ru