



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; тел.: 8-800-201-50-26, 8 (8172) 26-70-80, 50-27-00;
бюрооценки35.рф; e-mail: ocenka@bno35.ru, buro_ocenki@mail.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 №01/2419

об оценке рыночной стоимости объектов недви-
жимого имущества, принадлежащих ООО «Лабиринт»,
в количестве 4 единиц

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Лабиринт» в лице конкурсного управ-
ляющего Кузнецова Д.С., действующего на
основании Решения Арбитражного суда Воло-
годской области от 14.09.2020 г. по делу
№ А13-8487/2020

г. Вологда
11.02.2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	10
7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
9. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	15
9.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
9.3. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ СОСТАВА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
10. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ.....	22
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.....	22
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	32
10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	35
12. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ.....	36
13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	36
14. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	37
14.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	37
14.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	38
15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	40
15.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	41
15.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ.....	55
16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	62
17. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	67
18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	68
19. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	69
20. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	70
21. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ССЫЛКИ.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	84

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору №01/2419 от 13.01.2021 г. нами произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Лабиринт», в количестве 4 единиц.

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 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. №№ 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Цель оценки: Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Дата оценки: 13.01.2021 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объектов.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» (свидетельство о членстве №845 от 03 апреля 2015 г.).

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов).

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет без НДС, округленно:

418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) руб., в т.ч.:

№	Наименование	Рыночная стоимость Объектов оценки (округленно, без НДС), руб.
1.	Земельный участок, кадастровый №35:28:0305009:105, площадью 27 213 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	51 000
2.	Здание коровника на 400 голов и переход, кадастровый номер 35:28:0305013:383, площадью 3 302,4 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	31 000
3.	Земельный участок, кадастровый №35:28:0602038:224, площадью 5 416 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	11 000
4.	Здание телятника, кадастровый номер 35:28:0602041:1528, общей площадью 1 898,8 м ² , расположенное по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	325 000

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Роголин

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки					
Объекты оценки и местоположение объектов оценки		объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Лабиринт», в количестве 4 единиц			
Балансовая стоимость, руб.		балансовая стоимость состава объекта оценки указана в п. 9.2 «Описание, параметры и характеристики объектов оценки»			
Цели и задача проведения оценки		определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Лабиринт», в количестве 4 единиц, для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается.			
Имущественные права		право собственности			
Правообладатель имущества		Общество с ограниченной ответственностью «Лабиринт» 160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Маяковского, д. 49, ИНН 3525287736, КПП 352501001, ОГРН 1123525015822 от 12.10.2012 г.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
№ п/п	Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (без НДС), руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, без НДС), руб.
Вес подхода		0,00	1,00	0,00	1,00
1	Земельный участок, кадастровый №35:28:0305009:105, площадью 27 213 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	не применялся	51 000	не применялся	51 000
2	Земельный участок, кадастровый №35:28:0602038:224, площадью 5 416 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	не применялся	11 000	не применялся	11 000
Вес подхода		0,50	0,50	0,00	1,00
3	Здание телятника, кадастровый номер 35:28:0602041:1528, общей площадью 1 898,8 м ² , расположенное по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	321 000	328 000	не применялся	325 000
Вес подхода		1,00	0,00	0,00	1,00
4	Здание коровника на 400 голов и переход, кадастровый номер 35:28:0305013:383, площадью 3 302,4 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	31 000	не применялся	не применялся	31 000

Итоговая величина стоимости Объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки (округленно, без НДС)	418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) руб.
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор №01/2419 от 13.01.2021 г. возмездного оказания оценочных услуг
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Отчет не может использоваться в иных целях.
Порядковый номер отчета	01/2419
Дата составления отчета	11.02.2021 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, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года: №299 – ФСО № 3, №298 – ФСО № 2, №297 – ФСО № 1; от 25 сентября 2014 г.: №611 – ФСО № 7; 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, принадлежащие ООО «Лабиринт», в количестве 4 единиц
Состав объектов оценки	объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Лабиринт», в количестве 4 единиц
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты оценки – недвижимое имущество. Характеристика объектов и его составных частей указана в п. 9.2. Описание, параметры и характеристики объектов и в приложении № 4. Документы заказчика, документы оценщика
Вид объектов оценки	Недвижимое имущество
Имущественные права	право собственности
Правообладатель имущества	Общество с ограниченной ответственностью «Лабиринт» 160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Маяковского, д. 49, ИНН 3525287736, КПП 352501001, ОГРН 1123525015822 от 12.10.2012 г.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ограничения (обременения) оцениваемых прав (анализ обременений проведен на основании данных Росреестра http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/) ипотека, арест, запрещение сделок с имуществом (подробнее в п. 9.3. Описание и параметры и характеристики состава объекта оценки).
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информацию и материалы об объектах оценки предоставить Оценщику в тридцатидневный 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	Указаны в п. 9.1. Перечень использованных при проведении оценки объектов данных с указанием источников их получения.
Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Лабиринт», в количестве 4 единиц, для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая рыночная стоимость объектов оценки. Результаты оценки будут использованы оценки для определения условий реализации оцениваемого имущества.</p> <p>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки <ol style="list-style-type: none"> 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. 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: <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. 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. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе по официальному вызову суда
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	13.01.2021 г.
Период проведения оценки	13.01.2021 г. – 11.02.2021 г.

<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 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. 5. Произвести расчет рыночной стоимости зданий и земельных участков, исходя из предложения, что на дату продажи обременения на объекты будут сняты. 6. Результат рыночной стоимости представить с учетом округления и без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <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>
<p>Результат оценки</p>	<p>Результатом оценки является рыночная стоимость объектов недвижимого имущества без НДС</p>
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</p>	<p>Не привлекались</p>
<p>Указание результата стоимости объекта оценки в виде интервала</p>	<p>Не требуется</p>

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Договор №01/2419 от 13.01.2021 г. возмездного оказания оценочных услуг, заключенного между ООО «Бюро независимой оценки» и ООО «Лабиринт» в лице конкурсного управляющего Кузнецова Д.С., действующего на основании Решения Арбитражного суда Вологодской области от 14.09.2020 г. по делу № А13-8487/2020.
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	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)»: «Проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке.
Требования к проведению оценки	Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. 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). 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. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Лабиринт»
Местонахождение	160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Маяковского, д. 49,
Реквизиты	ИНН 3525287736, КПП 352501001, ОГРН 1123525015822 от 12.10.2012 г.
Сведения об Оценщике	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Роголин Алексей Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», диплом ВСА 0044673 от 16.06.2004 г.,
Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО	профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет»,
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	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.,
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №2192 выдано 21.09.2011 г.,
Стаж работы в оценочной деятельности	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»,
Местонахождение	профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2081 выдан 06.03.2015 г.
	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №005168-1 от 15.03.2018 г., действует до 15.03.2021 г.
	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №005169-2 от 15.03.2018 г., действует до 15.03.2021 г.
	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №009822-3 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.
	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис №8304R/776/00019/20 сроком действия с 10.07.2020 г. по 09.07.2021 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
	СНИЛС 071-945-675-93
	Адрес электронной почты: oценка@bno35.ru
	Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет. Оценщик I категории.
Сведения о юридическом лице, с которым эксперты заключили трудовые договора	
Местонахождение	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 26-70-80, 72-85-05, 50-27-00, 21-56-41 e-mail: buro_ocenki@mail.ru oценка@bno35.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей (полис №8304R/776/00006/20-01 сроком действия с 12.05.2020 г. по 16.03.2021 г.).

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Могут выступать доли в праве на объект недвижимости (ФСО №7).
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	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – рыночная стоимость; – инвестиционная стоимость; – ликвидационная стоимость; – кадастровая стоимость. <p>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.</p>
Рыночная стоимость	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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	<ul style="list-style-type: none"> — 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	Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта

	<p>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	<p>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.</p>
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	<p>При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.</p>
Наиболее эффективное использование	<p>При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p>
Срок экспозиции	<p>Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на от-</p>

	крытый 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Работы по оценке включают: <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. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <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. 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. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объектов 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
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 стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отноше-

	<p>нии 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 распоряжении 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 затратным и/или сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>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.</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>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<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 преду-</p>

	<p>смотрено 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>d. 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

<p>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) 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.
<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России: – Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297). – Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). – Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). – Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ № 611). – Федеральный стандарт оценки №12, «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», (приказ № 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.
<p>Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объектов</p>	<p>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.</p>

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).	<ol style="list-style-type: none">1. Свидетельство о государственной регистрации права от 21.09.2013 г. серия 35-АБ №330063;2. Кадастровый паспорт земельного участка №3500/301/2012-12719 о 23.10.2012 г.;3. Свидетельство о государственной регистрации права от 21.09.2013 г. серия 35-АБ №330062;4. Технический паспорт на здание Коровник на 400 голов и переход по состоянию на 29.09.2011 г.;5. Свидетельство о государственной регистрации права от 21.09.2013 г. серия 35-АБ №330064;6. Кадастровый паспорт земельного участка №3500/301/2013-14703 о 01.03.2013 г.;7. Свидетельство о государственной регистрации права от 21.09.2013 г. серия 35-АБ №330061;8. Технический паспорт на здание Телятник Вохтога по состоянию на 29.09.2011 г.;9. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 14.12.2020 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком. Данные публичного Интернет-ресурса Росреестра, Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online, rosreestr.ru , Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru

9.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание Грязовецкого района

Грязовецкий муниципальный район находится в южной части Вологодской области. Общая площадь территории составляет 5,0 тыс. кв. км. Грязовецкий район расположен на стыке трех областей: граничит с Вологодским и Междуреченским районами Вологодской области; Первомайским, Любимским и Пошехонским районами Ярославской области; Буйским и Солигаличским районами Костромской области.

На развитие экономики района наибольшее влияние оказывает выгодное транспортно-географическое положение: прохождение по территории нефтепроводов и газопроводов, наличие железных и автомобильных дорог, близость к областному центру, наличие запасов древесины, большие площади сельхозугодий.

Грязовецкий район имеет многоотраслевую структуру экономики. Ведущую роль в экономике района играют: транспорт, промышленное производство, сельское хозяйство. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям района за 2019 год составил 17047,5 млн руб., рост к уровню 2018 года на 28,2%.

Валовое производство молока за 2019 год составило 118352 тонны или 110,3% к уровню 2018 года, средний удой молока от одной коровы по району увеличился на 7,5% по сравнению с уровнем 2018 года и составил 9101 кг.

Оборот розничной торговли по району за 2019 год составил 5256,9 млн руб., по сравнению с уровнем 2018 года увеличился в сопоставимых ценах на 1,8%. Оборот общественного питания составил 181,1 млн руб., по сравнению с уровнем 2018 года увеличился в сопоставимых ценах на 0,4%. Объем введенного в действие жилья за счет всех источников финансирования за 2019 год составил 9276 кв. м, увеличение к уровню 2018 года на 21,2%.

На 1 января 2020 года в Едином реестре субъектов МСП по Грязовецкому району числится 677 субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе 467 индивидуальных предпринимателей, 207 малых и микро предприятий, 3 средних предприятия. Число субъектов малого и среднего предпринимательства на 10 тыс. человек населения в 2019 году составило 211. В 2019 году численность работающих в сфере малого и среднего предпринимательства составила 2505 чел. На малые и средние предприятия приходится 25,36% от численности работающих в районе.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям в 2019 году составил 8508,6 млн руб., 110% к уровню 2018 года. Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в 2019 году составил 8266,86 млн руб., в расчете на 1 жителя – 258005,6 руб.

Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории муниципального района в 2019 году составила 11,71 %, незначительно уменьшение по сравнению с 2018 годом за счет прекращения права постоянного бессрочного пользования

землей сельскохозяйственными организациями и крестьянско-фермерскими хозяйствами, которые прекратили свою деятельность.

Основным направлением в развитии сельского хозяйства остается молочное животноводство. На 1 января 2020 года поголовье крупного рогатого скота составило 28684 головы, в том числе коров – 13109 голов. По продуктивности коров и качеству молока район является лидером по Вологодской области. Грязовецкий район занимает первое место по производству молока на одного жителя среди районов Вологодской области (3681 кг., что выше среднеобластного значения в 8,2 раза, по области – 450,6 кг). Валовой сбор зерна в 2019 году составил 29,5 тысяч тонн, средняя урожайность зерновых составила 30,7 ц/га, наивысшая урожайность получена в Племзаводе-колхозе «Аврора» - 46,9 ц/га.

В Грязовецком районе в 2019 году осуществляли производственную деятельность 9 сельскохозяйственных предприятий, все они рентабельны.

На 01.01.2020 протяженность дорог общего пользования в Грязовецкого района составляет 844,2 км, из них только 166,1 км отвечают нормативным требованиям. В 2019 году в соответствии с муниципальной программой «Развитие сети автомобильных дорог местного значения и обеспечение транспортного обслуживания населения» отремонтировано 5,72 км автомобильных дорог на сумму более 19 млн рублей. На содержание автомобильных дорог общего пользования местного значения направлены средства Дорожного фонда района в размере 8326,2 тыс. рублей.

Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром муниципального района, в общей численности населения муниципального района ежегодно снижается и в 2019 году составила 1,6%. Причинами снижения показателя является сокращение численности населения в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром муниципального района, и сохранение действующих автобусных маршрутов.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций района за 2019 год выросла по сравнению с 2018 годом на 11,8% и составила 39953,7 руб. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата выше среднерайонного показателя по следующим видам экономической деятельности: транспортировка и хранение, сельское хозяйство, деятельность в области информатизации и связи, государственное управление, деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2019 году по сравнению с 2018 годом увеличилась в общеобразовательных учреждениях на 23,8% и составила 37650,6 руб., среднемесячная номинальная начисленная заработная плата учителей в муниципальных образовательных учреждениях в 2018 году увеличилась на 10,8% и составила 35083 руб. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников сферы культуры в 2019 году составила 36082 руб. (112,5% к уровню 2018 года).

<https://gradm.ru/reports/>

Местоположение на карте Вологодской области

Объекты оценки №1,2 расположены по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново.

Объекты оценки №3,4 расположены по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога.

Ближайшая окружающая застройка: в основном жилая застройка, сельскохозяйственная.

Экологическая обстановка прилегающей территории - хорошая для района.

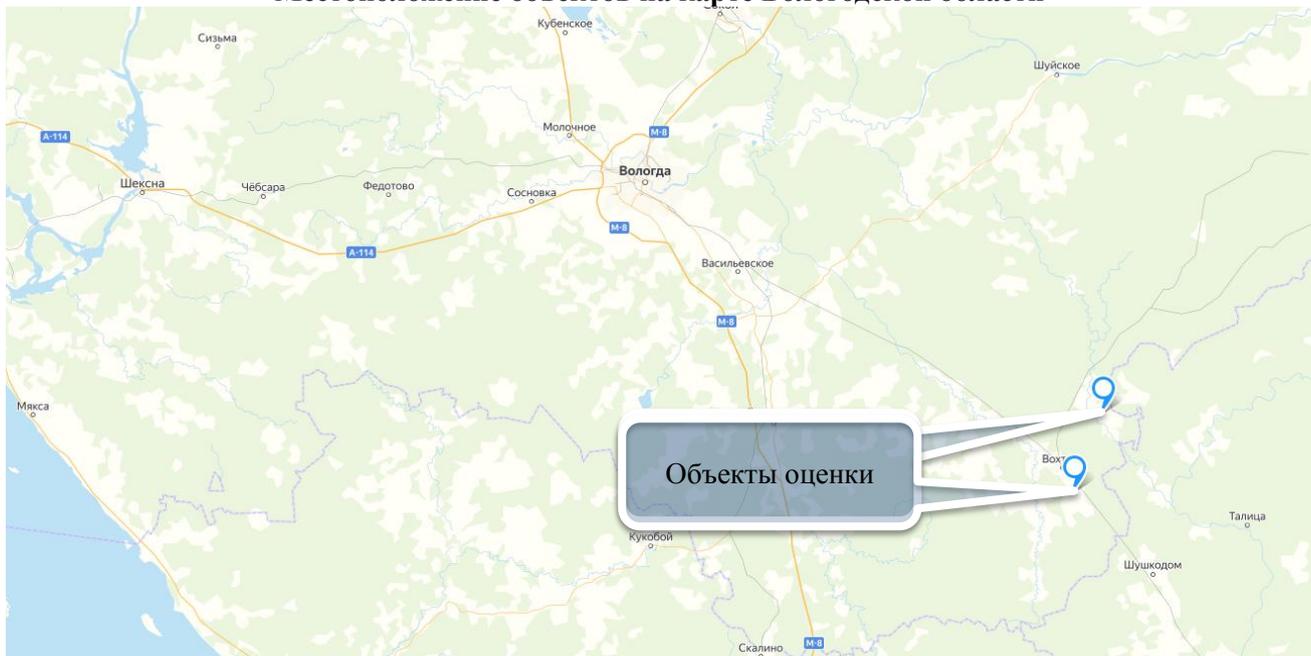
Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры.

Транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная, общественным — неудовлетворительная, покрытие дорог — грунт в удовлетворительном состоянии. Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки — низкий. Объекты оценки находятся вне населенных пунктов и примыкают к ним.

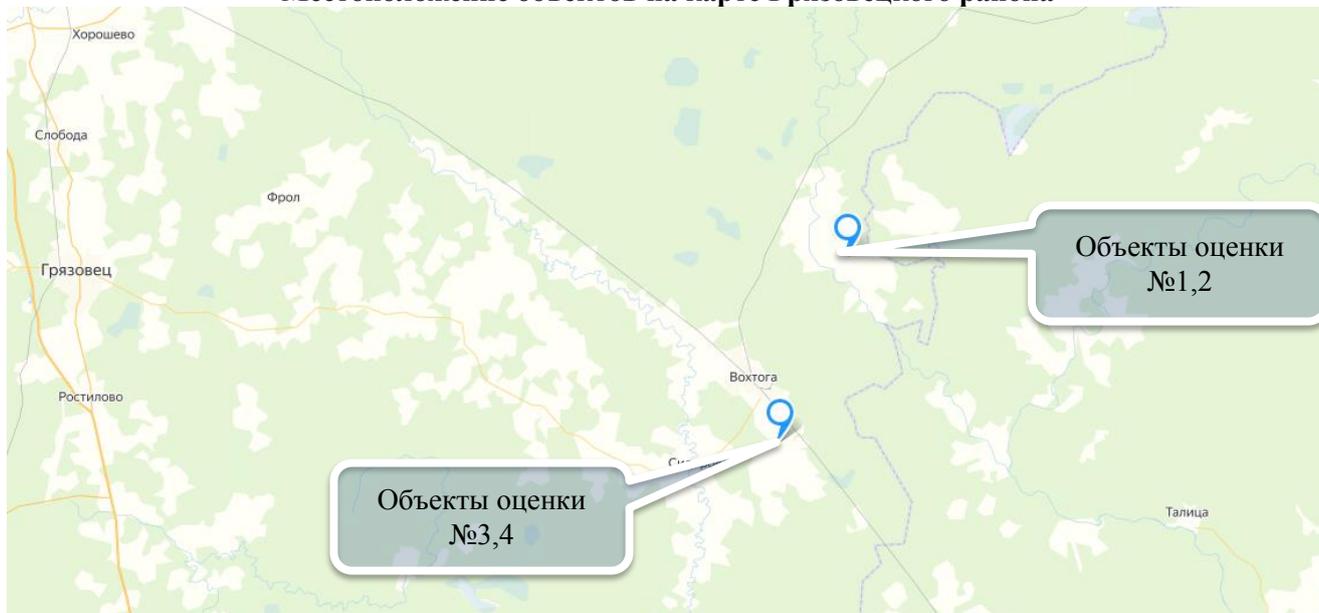
В непосредственной близости от Объектов оценки отсутствуют объекты социальной инфраструктуры.

Далее по тексту приведено местоположение оцениваемых объектов с использованием данных поисково-информационного сервиса Яндекс.Карты.

Местоположение объектов на карте Вологодской области



Местоположение объектов на карте Грязовецкого района



Локальное местоположение объектов



9.3. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ СОСТАВА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о правообладателе

Полное наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Лабиринт»
Местонахождение Реквизиты	160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Маяковского, д. 49 ИНН 3525287736, КПП 352501001, ОГРН 1123525015822 от 12.10.2012 г.

Наименование объекта	земельный участок
Адрес местонахождения	Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания коровника на 400 голов и переход
Текущее использование	по назначению
Кадастровый номер	35:28:0305009:105
Имущественные права	№ 35-35-01/900/2013-242 от 21.09.2013 (Собственность)
Обременения (ограничения) права (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	№ 35-35-01/900/2013-563 от 23.10.2013 (Ипотека) № 35:28:0305009:105-35/028/2017-7 от 12.12.2017 № 35:28:0305009:105-35/028/2017-8 от 12.12.2017 № 35:28:0305009:105-35/028/2017-9 от 12.12.2017 № 35:28:0305009:105-35/028/2018-10 от 17.01.2018, № 35:28:0305009:105-35/028/2018-11 от 26.01.2018 № 35:28:0305009:105-35/028/2017-1 от 27.02.2017 № 35:28:0305009:105-35/028/2018-12 от 20.03.2018 № 35:28:0305009:105-35/028/2018-15 от 26.06.2018 № 35:28:0305009:105-35/028/2018-16 от 26.06.2018 № 35:28:0305009:105-35/028/2018-20 от 26.09.2018 № 35:28:0305009:105-35/028/2018-22 от 27.11.2018 № 35:28:0305009:105-35/028/2019-25 от 18.01.2019 № 35:28:0305009:105-35/027/2017-2 от 01.06.2017 № 35:28:0305009:105-35/028/2017-3 от 09.06.2017 № 35:28:0305009:105-35/028/2017-4 от 14.06.2017 № 35:28:0305009:105-35/028/2019-27 от 27.02.2019 № 35:28:0305009:105-35/028/2019-28 от 02.04.2019 № 35:28:0305009:105-35/028/2019-29 от 16.08.2019 № 35:28:0305009:105-35/028/2019-30 от 12.09.2019 № 35:28:0305009:105-35/028/2017-6 от 06.09.2017 № 35-35/028-35/028/003/2016-187/2 от 10.03.2016 № 35:28:0305009:105-35/028/2020-34 от 03.06.2020 № 35:28:0305009:105-35/028/2020-35 от 03.06.2020 № 35:28:0305009:105-35/028/2020-38 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
Кадастровая стоимость, руб.	164 638,65
Площадь участка, м ²	27 213
Транспортная доступность	удовлетворительная
Расположение объектов недвижимости на земельном участке	Здание коровника на 400 голов и переход

Местоположение на публичной кадастровой карте

35:28:0305009:105
Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Демьяновская, вне границ с. Демьяново

План ЭУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	35:28:0305009:105
Кадастровый квартал:	35:28:0305009
Статус:	Учтенный
Адрес:	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Демьяновская, вне границ с. Демьяново
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	164 638,65 руб.
Дата определения КС:	26.09.2012
Дата внесения сведений о КС:	27.09.2012
Дата утверждения КС:	26.09.2012
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	27 213 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами животноводства
По документу:	для эксплуатации и обслуживания коровника на 400 голов и переход

Наименование	Здание Коровник
Адрес	Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново
Общая характеристика	одноэтажное кирпичное здание
Назначение	Здание коровника на 400 голов и переход
Текущее использование	не используется
Инвентарный номер	11569
Кадастровый номер	35:28:0305013:383
Вид права	№ 35-35-01/900/2013-241 от 21.09.2013 (Собственность)
Обременения (ограничения) права (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	№ 35-35-01/900/2013-563 от 23.10.2013 (Ипотека) № 35-35-28/003/2014-604 от 14.10.2014 (Арест) № 35-35-28/003/2014-718 от 03.12.2014 (Запрещение сделок с имуществом) № 35:28:0305013:383-35/028/2017-6 от 12.12.2017 № 35:28:0305013:383-35/028/2018-7 от 17.01.2018 № 35:28:0305013:383-35/028/2018-8 от 26.01.2018 № 35:28:0305013:383-35/028/2017-1 от 27.02.2017 № 35:28:0305013:383-35/028/2018-10 от 26.06.2018 № 35:28:0305013:383-35/028/2018-11 от 26.06.2018 № 35:28:0305013:383-35/028/2018-14 от 26.09.2018 № 35:28:0305013:383-35/028/2018-16 от 27.11.2018 № 35:28:0305013:383-35/028/2019-19 от 18.01.2019 № 35:28:0305013:383-35/027/2017-2 от 01.06.2017 № 35:28:0305013:383-35/028/2017-3 от 09.06.2017 № 35:28:0305013:383-35/028/2017-4 от 14.06.2017 № 35:28:0305013:383-35/028/2019-21 от 27.02.2019 № 35:28:0305013:383-35/028/2019-22 от 16.08.2019 № 35:28:0305013:383-35/028/2019-23 от 12.09.2019 № 35:28:0305013:383-35/028/2017-5 от 06.09.2017 № 35:28:0305013:383-35/028/2020-27 от 03.06.2020 № 35:28:0305013:383-35/028/2020-28 от 03.06.2020 № 35:28:0305013:383-35/028/2020-31 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
Кадастровая стоимость, руб.	5 954 102,16
Этажность	1
Общая площадь, м ²	3 302,4
Год ввода в эксплуатацию	1981
Высота, м	3,3
Строительный объем, м ³	13 341
Площадь застройки, м ²	4 042,6
Материал стен	кирпичные
Внутренняя отделка	-

Коммуникации	отсутствуют на дату оценки
Износ на 2011 г., % (по данным технического паспорта)	33
Общее техническое состояние по результатам осмотра	разрушено

Наименование объекта	земельный участок
Адрес местонахождения	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	по назначению
Кадастровый номер	35:28:0602038:224
Имущественные права	№ 35-35-01/900/2013-243 от 21.09.2013 (Собственность)
Обременения (ограничения) права (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	№ 35-35-01/900/2013-563 от 23.10.2013 (Ипотека) № 35:28:0602038:224-35/028/2017-5 от 12.12.2017 № 35:28:0602038:224-35/028/2017-6 от 12.12.2017 № 35:28:0602038:224-35/028/2017-7 от 12.12.2017 № 35:28:0602038:224-35/028/2018-8 от 17.01.2018 № 35:28:0602038:224-35/028/2018-9 от 26.01.2018 № 35:28:0602038:224-35/028/2018-10 от 20.03.2018 № 35:28:0602038:224-35/028/2018-13 от 26.06.2018 № 35:28:0602038:224-35/028/2018-14 от 26.06.2018 № 35:28:0602038:224-35/028/2018-18 от 26.09.2018 № 35:28:0602038:224-35/028/2018-20 от 27.11.2018 № 35:28:0602038:224-35/028/2019-23 от 18.01.2019 № 35:28:0602038:224-35/027/2017-1 от 01.06.2017 № 35:28:0602038:224-35/028/2017-2 от 09.06.2017 № 35:28:0602038:224-35/028/2017-3 от 14.06.2017 № 35:28:0602038:224-35/028/2019-25 от 27.02.2019 № 35:28:0602038:224-35/028/2019-26 от 02.04.2019 № 35:28:0602038:224-35/028/2019-27 от 16.08.2019 № 35:28:0602038:224-35/028/2019-28 от 12.09.2019 № 35:28:0602038:224-35/028/2017-4 от 06.09.2017 № 35-35/028-35/028/003/2016-187/1 от 10.03.2016 № 35:28:0602038:224-35/028/2020-32 от 03.06.2020 № 35:28:0602038:224-35/028/2020-33 от 03.06.2020 № 35:28:0602038:224-35/028/2020-36 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
Кадастровая стоимость, руб.	1 684,33
Площадь участка, м ²	5 416
Транспортная доступность	удовлетворительная
Расположение объектов недвижимости на земельном участке	здание телятника

Местоположение на публичной кадастровой карте

35:28:0602038:224
Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	35:28:0602038:224
Кадастровый квартал:	35:28:0602038
Статус:	Учтенный
Адрес:	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 684,33 руб.
Дата определения ИС:	30.10.2012
Дата внесения сведений о ИС:	30.10.2012
Дата утверждения ИС:	30.10.2012
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	5 416 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документу:	Для сельскохозяйственного производства

Наименование	Здание Телятник
Адрес	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога
Общая характеристика	одноэтажное кирпичное здание
Назначение	Телятник
Текущее использование	по назначению
Инвентарный номер	11574
Кадастровый номер	35:28:0602041:1528
Вид права	№ 35-35-01/900/2013-240 от 21.09.2013 (Собственность)
Обременения (ограничения) права (данные http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)	№ 35-35-01/900/2013-563 от 23.10.2013 (Ипотека) № 35-35-28/003/2014-604 от 14.10.2014 (Арест) № 35-35-28/003/2014-718 от 03.12.2014 № 35:28:0602041:1528-35/028/2017-6 от 12.12.2017 № 35:28:0602041:1528-35/028/2018-7 от 17.01.2018 № 35:28:0602041:1528-35/028/2018-8 от 26.01.2018 № 35:28:0602041:1528-35/028/2017-1 от 27.02.2017 № 35:28:0602041:1528-35/028/2018-11 от 26.06.2018 № 35:28:0602041:1528-35/028/2018-12 от 26.06.2018 № 35:28:0602041:1528-35/028/2018-16 от 26.09.2018 № 35:28:0602041:1528-35/028/2018-18 от 27.11.2018 № 35:28:0602041:1528-35/028/2019-21 от 18.01.2019 № 35:28:0602041:1528-35/027/2017-2 от 01.06.2017 № 35:28:0602041:1528-35/028/2017-3 от 09.06.2017 № 35:28:0602041:1528-35/028/2017-4 от 14.06.2017 № 35:28:0602041:1528-35/028/2019-23 от 27.02.2019 № 35:28:0602041:1528-35/028/2019-24 от 16.08.2019 № 35:28:0602041:1528-35/028/2019-25 от 12.09.2019 № 35:28:0602041:1528-35/028/2017-5 от 06.09.2017 № 35:28:0602041:1528-35/028/2020-29 от 03.06.2020 № 35:28:0602041:1528-35/028/2020-30 от 03.06.2020 № 35:28:0602041:1528-35/028/2020-33 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
Кадастровая стоимость, руб.	3 895 991,72
Этажность	1
Общая площадь, м ²	1898,8
Год ввода в эксплуатацию	1981
Высота, м	4,75
Строительный объем, м ³	8 906
Материал стен	кирпичные
Внутренняя отделка	-
Коммуникации	отсутствуют на дату оценки
Износ на 2011 г., % % (по данным технического паспорта)	15
Общее техническое состояние по результатам осмотра	условно-пригодное

Информация о балансовой стоимости объектов

Наименование объекта оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
Земельный участок, кадастровый №35:28:0305009:105, площадью 27 213 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	30 940,00
Здание коровника на 400 голов и переход, кадастровый номер 35:28:0305013:383, площадью 3 302,4 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	380 291,88
Земельный участок, кадастровый №35:28:0602038:224, площадью 5 416 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	11 555,00
Здание телятника, кадастровый номер 35:28:0602041:1528, общей площадью 1 898,8 м ² , расположенное по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	236 271,09

запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

Наращение общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились

как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется начать уже в декабре 2020 года. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

<https://statiret.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Социально-экономическое положение Вологодской области за январь-октябрь 2020 г. Основные экономические и социальные показатели

	Октябрь 2020г.	В % к		Январь- октябрь 2020г.	В % к январю- октябрю 2019г.	Справочно		
		октябрь 2019г.	сентябрь 2020г.			октябрь 2019г. в % к		январь- октябрь 2019г. в % к январю- октябрю 2018г.
						октябрь 2018г.	сентябрь 2019г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	100,3	97,6	х	101,1	102,9	98,1	104,3
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей	2445,8	94,7	56,8	28435,1	97,0	112,4	94,7	108,6
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , тыс.т-км	74259,2	117,8	96,4	760217,7	113,5	в 2,1р.	86,6	176,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	18126,4	100,8	102,1	165836,3	99,4	100,6	97,5	103,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	4990,5	94,1	107,1	46999,0	87,7	104,2	105,7	102,5
Индекс потребительских цен	103,5 ⁴⁾	104,1	100,5	х	103,6	103,4	100,5	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	110,0 ⁴⁾	101,9	102,5	х	97,5	100,4	100,2	100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей	41194 ⁵⁾	109,0 ⁶⁾	101,3 ⁷⁾	41642 ⁸⁾	108,1 ⁹⁾	108,1 ⁶⁾	99,4 ⁷⁾	108,1 ⁹⁾
реальная	х	104,7 ⁶⁾	101,4 ⁷⁾	х	104,4 ⁹⁾	104,7 ⁶⁾	99,3 ⁷⁾	103,7 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ¹⁰⁾ , тыс. человек	31,3	в 5,8 р.	94,6	х	х	95,9	97,0	х

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости

по видам экономической деятельности 2018 базисного года. Данные за 2019 год уточнены по итогам годовой отчетности производителей.

- 2) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".
- 3) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.
- 4) Октябрь 2020г. к декабрю 2019г., в %.
- 5) Данные за сентябрь 2020г.
- 6) Сентябрь 2020г. и сентябрь 2019г., в % к сентябрю предыдущего года.
- 7) Сентябрь 2020г. и сентябрь 2019г., в % к предыдущему месяцу.
- 8) Данные за январь-сентябрь 2020г.
- 9) Январь-сентябрь 2020г. и январь-сентябрь 2019г., в % к январю-сентябрю предыдущего года.
- 10) По данным Департамента труда и занятости населения Вологодской области.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в октябре 2020г. по сравнению с октябрём 2019г. составил 100,3%, с сентябрём 2020г. – 97,6%, в январе-октябре 2020г. по сравнению с аналогичным периодом 2019г. – 101,1%

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2020г. по сравнению с октябрём 2019г. составил 136%, с сентябрём 2020г. – 90,9%, в январе-октябре 2020г. по сравнению с аналогичным периодом 2019г. – 115,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2020г. по сравнению с октябрём 2019г. составил 101,2%, с сентябрём 2020г. – 97,5%, в январе-октябре 2020г. по сравнению с аналогичным периодом 2019г. – 101,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в октябре 2020г. по сравнению с октябрём 2019г. составил 82,7%, с сентябрём 2020г. – 97,4%, в январе-октябре 2020г. по сравнению с аналогичным периодом 2019г. – 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в октябре 2020г. по сравнению с октябрём 2019г. составил 95,9%, с сентябрём 2020г. – 105,7%, в январе-октябре 2020г. по сравнению с аналогичным периодом 2019г. – 107,7%

Сельское хозяйство

Производство продукции сельского хозяйства. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в октябре 2020 года в действующих ценах, по расчетам, составил 2445,8 млн рублей, или 94,1% к октябрю 2019г., в январе-октябре 2020г. – 28435,1 млн рублей, или 97% к январю-октябрю 2019 года

Животноводство. На конец октября 2020г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 166,5 тыс.голов (на 0,9% больше, чем на конец октября 2019 года), из него коров – 75,7 тыс. (на 0,2% меньше); свиней – 58 тыс. (на 0,3% больше); овец и коз – 13,6 тыс.голов (на 8,3% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 4,3% поголовья крупного рогатого скота, в том числе 2,9% - коров; 21,9% - свиней; 89% - овец и коз (на конец октября 2019г. – соответственно, 4,7%, 3,2; 23,2 и 88,8%).

В январе-октябре 2020г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечено снижение удельного веса производства крупного рогатого скота с 39 до 36,4%, свиней с 19,5 до 18,3%; увеличение удельного веса птицы с 41,5 до 45,3%.

В сельскохозяйственных организациях в октябре 2020г. по сравнению с октябрём 2019г. производство молока увеличилось на 2,3%, скота и птицы снизилось на 4,6%, производство яиц - на 5,7%. В январе-октябре 2020 года по сравнению с январем-октябрем 2019 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 11,5%, молока - на 5,9%, яиц – на 3%.

Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях за январь-октябрь 2020г. увеличились по сравнению с январем-октябрем 2019 года на 387 кг (на 6,1%) и составили 6687 кг, яйценоскость курнесушек - на 4% и составила 262 шт.яиц.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в октябре 2020г. составил 15,9 млрд рублей, что в 2,3р. (в сопоставимых ценах) превышает уровень октября 2019г., в январе-октябре 2020г. - 79,5 млрд рублей, или 95,9% к уровню января-октября 2019 года.

Жилищное строительство. В октябре 2020г. возведено 6 многоквартирных домов. Населением построено 238 жилых дома. Всего построено 994 новые квартиры (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства).

В январе-октябре 2020г. возведено 23 многоквартирных дома. Населением построено 1864 жилых дома, из них 256 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено

4829 квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 3817 квартир).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 196,7 тыс.кв.метров (из них 18,3 тыс.кв.метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 55% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2020 года.

Финансы

В январе-августе 2020 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 121,3 млрд рублей (280 организаций получили прибыль в размере 123,3 млрд рублей, 112 организаций имели убыток на сумму 2 млрд рублей).

На конец августа 2020 года суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 637,5 млрд рублей, из нее просроченная – 33 млрд рублей, или 5,2% от общей суммы задолженности (на конец августа 2019 года – 4,1%, на конец июля 2020 года – 5,2%).

Кредиторская задолженность в целом по области на конец августа 2020 года, по оперативным данным, составила 198,7 млрд рублей, из нее просроченная – 27,3 млрд рублей, или 13,8% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2019 года – 9,8%, на конец июля 2020 года – 13,9%).

Дебиторская задолженность на конец августа 2020 года, по оперативным данным, составила 203,8 млрд рублей, из нее просроченная – 19,1 млрд рублей, или 9,3% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2019 года – 10,9%, на конец июля 2020 года – 14,2%).

<https://vologdastat.gks.ru/>

10.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста.** Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

- финансовыми возможностями** для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

С учетом роли в экономическом развитии и развитости рынков можно говорить о двух основных типах недвижимости: жилой и коммерческая недвижимость. Отдельного внимания заслуживает также промышленная (индустриальная) недвижимость.

Различия между коммерческой и индустриальной недвижимостью:

- коммерческая недвижимость – это недвижимость, непосредственно приносящая доход;
- индустриальная недвижимость - недвижимость, создающая условия для хозяйственной деятельности, для получения дохода.

Один и тот же объект может выполнять разные функции. Например, конторские помещения на предприятии - часть индустриальной недвижимости. Эти же конторские помещения, сдающиеся в аренду, рассматриваются как коммерческая недвижимость.

Существенные отличия:

- отношение к местоположению: индустриальная недвижимость безразлична к местоположению, коммерческая – местоположение имеет определяющую роль;

- основной вид прав пользователя: индустриальная - собственность, коммерческая - аренда.

Индустриальная недвижимость - понятие, за которым стоят разнообразные виды объектов недвижимости – от производственных зданий, предполагающих различные виды использования до уникальных производственных комплексов (электростанции, нефтеперерабатывающие заводы и пр.) существенно отличающиеся друг от друга по уровню ликвидности, возможности репрофилирования и т.д.

Производственная недвижимость

Объекты промышленной недвижимости можно разделить по типам принадлежности:

- объекты тяжелой промышленности и приборостроения

-
- объекты легкой и пищевой промышленности
 - объекты широкой специализации

К объектам промышленной недвижимости относятся:

- заводы
- имущественные комплексы
- бывшие ВПК
- земельные участки промышленного назначения

Классификация промышленных объектов

В мировой практике промышленные объекты делятся на следующие категории «А», «В», «С». Процесс присвоения объекту того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев достаточно размыты.

Сегмент производственных помещений является наименее развитым на рынке коммерческой недвижимости. Производственная недвижимость представлена в основном помещениями и площадями, построенными в советское время. Их уровень и качество сейчас удовлетворяют далеко не всех клиентов, которым все чаще требуются современные склады и производственные помещения. Существует ряд современных объектов, но всё же их количество слишком мало, чтобы соответствовать имеющимся потребностям в них. Поэтому наблюдается значительный разрыв между спросом и предложением на производственную недвижимость в Вологодской области, особенно на качественные помещения с комплексом услуг (погрузка-разгрузка, логистика, охрана и т.п.). Рынок же такой недвижимости крайне неоднороден. Предлагаются различные объекты, начиная от гаражного бокса, оборудованного под склад, до производственной базы, включающей несколько отдельно стоящих зданий и обширный земельный участок. Большое значение для стоимости объекта имеет состав, наличие или отсутствие коммуникаций.

Рынок коммерческой недвижимости, как и все остальные сферы экономической деятельности на протяжении 2017-2020 гг. находились под влиянием отрицательной динамики макроэкономических факторов. Рецессионные процессы экономики привели к значительному спаду потребительской активности и к сокращению инвестиционных потоков, в том числе на рынке производственной недвижимости.

В целом на рынке наблюдается снижение активности спроса и преобладание пессимистических настроений.

Оцениваемое имущество относится к сегменту промышленной (сельскохозяйственной) недвижимости - не являются активным средством генерирования доходов, не предназначены для сдачи в аренду и получения рентного дохода.

Анализ рынка земельных участков

Как известно, земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики.

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.

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.

Классификация земельных участков¹

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11, 13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных,	

¹ Согласно пояснениям к Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2, Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

			садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	ВРИ 8,14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых); Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	ВРИ 3,5,9,13

Оцениваемые земельные участки относятся к сегменту земель сельскохозяйственного назначения, предназначены для сельскохозяйственного использования и обслуживания сельскохозяйственных зданий..

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

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.

На дату оценки присутствовали следующие предложения/сделки по продаже производственно-складских, сельскохозяйственных и иных схожих объектов в Вологодской области:

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Назначение	Источник информации	Тип сделки
Вологодская обл., Нюксенский р-н, д. Низовки	28 000	1 761,1	15,90	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1f6acaa6-6c6f-4fa8-b7f2-837f67666e7d	продажа
Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Никоновская	23 000	1 335,8	17,22	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA2469FD94D44D980CE4FE85099042FD	продажа
Вологодская область, Нюксенский р-н, д. Низовки	130 000	2 400,0	54,17	сельскохозяйственное	https://www.avito.ru/nyuksenit/sa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_fermu_korovnik_1602986277	предложение
Череповецкий р-н, Коротовский с/с, в районе д. Песье	369 200	4 915,6	75,11	сельскохозяйственное	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1bae32b5-40e5-4af8-8e87-e495b0943fcd	продажа
Вологодская обл., Череповецкий р-н, д. Чаево	521 386	4 111,6	126,81	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=90c98d93-b834-4d73-a568-45ce5952e261	продажа
Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Кукшево	70 555	509,9	138,37	производственно-складское	https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA2469FD94D44D980CE4FE85099042FD	продажа
Вологодская область, Грязовецкий р-н, д. Вохтога	250 000	1 300,0	192,31	сельскохозяйственное	https://www.avito.ru/vohtoga/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_fermu_korovnik_1842928076	предложение
Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Кукшево	61 550	286,2	215,06	производственно-складское	https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA2469FD94D44D980CE4FE85099042FD	продажа

Вологодская обл., Харовский р-н, Кубенское с/п, д. Коново	288 000	1 264,9	227,69	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=b149cf4a-5c54-4e5f-ae33-b2228cd91202	предложение
Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Никоновская	161 000	563,3	285,82	производственно-складское	https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA2469FD94D44D980CE4FE85099042FD	продажа
Череповецкий р-н, Коротовский с/с, в районе д. Песье	1 200 000	4 030,3	297,74	сельскохозяйственное	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4948523-57fb-44fe-8a4f-a73405140b9e	продажа
Череповецкий р-н, Коротовский с/с, в районе д. Песье	1 465 000	4 915,6	298,03	сельскохозяйственное	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ec044e4a-c871-4872-bee7-3fff8ca5a905	продажа
Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Кукшево	280 000	861,1	325,17	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=b7d3cea9-ea87-4fd2-8ef0-cdc2db5b32c1	предложение
Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Костино	268 200	663,9	403,98	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=8846f5bf-a67f-4a12-b258-a7360a36b364	предложение
Вологодская область, Тотемский р-н, трасса Тотма - Нюксеница - Великий Устюг, 3-й километр	836 451	1 560,1	536,15	производственно-складское	https://www.avito.ru/totma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1560.1_m_1930649503	предложение
Кадуйский р-н, п. Хохлово, ул. Производственная, д. 5	700 000	1 192,6	586,95	производственное	https://www.avito.ru/suda/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1192.6_m_1849227000	предложение
Вологодская обл., д. Кокшара	1 459 800	1 702,2	857,60	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=847c988f-e6d0-4ef4-8cc8-3fae1f6eb21a	предложение
Вологодская область, р-н Тарногский, д. Старый Двор	1 950 300	1 830,6	1 065,39	сельскохозяйственное	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=f2130358-63ba-430b-9c2a-dad7dfede787	предложение

Диапазон цен на производственно-складские, сельскохозяйственные объекты составляет от 54,17 до 1 065,39 руб./м². Средняя стоимость сельскохозяйственных и сопоставимых производственно-складских объектов составляет 317,75 руб./м² с учетом земельного участка, стоимость формируется за счет местоположения, технического состояния и оснащённости коммуникациями.

В ходе анализа были отобраны земельные участки сельскохозяйственного назначения (ЗСН) Вологодской области.

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м ²	Цена, руб./м ²	Категория	Назначение	Источник информации
Вологодская область, Шекснинский район	8 500 000	15 749 900	0,54	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/sheksna/zemelnye_uchastki/uchastok_1574.99_ga_snt_dnp_1852744869
Вологодская область, Вологодский района д. Лебзино	150 000	211 000	0,71	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_21.1_ga_snt_dnp_1335592017
Вологодская область, Вологодский район, посёлок Уткино	400 000	400 000	1,00	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fedotovo-264885109

Вологодская область, Вологодский р-н, д. Огибалово	100 000	99 000	1,01	ЗСН	с/х использование	https://vologda.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_pl_oschadyu_100000_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_vologodskaya_oblast_vologodskaya_6844370857/
Вологодская область, Череповецкий район	450 000	350 000	1,29	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cherepovets-255038853
Вологодская область, Вологодский р-н, пос. Кипелово	15 000 000	10 000 000	1,50	ЗСН	с/х использование	https://www.avito.ru/fedotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1000_ga_snt_dnp_1758515564
Вологодская область, р-н Вологодский	80 000	49 500	1,62	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/fedotovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_977108862
Вологодская область, Кирилловский р-н, д. Пасынково	100 000	49 800	2,01	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_4.98_ga_snt_dnp_947954990
Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/п Перцевское	38 900	18 000	2,16	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/vohtoga/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_snt_dnp_2047199143
Вологодская область, Устюженский р-н, д. Соловцово	120 000	42 000	2,86	ЗСН	с/х использование	https://multilisting.su/r-n-ustyuzhenskiy/d-solovtsovo/sale-land-lot/36247781-420-0-sot-200000-rub-ustyuzhna
Вологодская область, Кирилловский р-н, д. Мережино	200 000	58 500	3,42	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_5.85_ga_snt_dnp_915966580
Вологодская область, Усть-Кубинский р-н, д. Шевцово	150 000	40 000	3,75	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/vologodskaya_oblast_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_400_ga_snt_dnp_2057970608
Шекснинский район, дер. Кичено, Железнодорожный с/с	395 000	85 200	4,64	ЗСН	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/sheksna/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_ga_snt_dnp_1498477192
р-н Череповецкий, с/о Домозеровский с/с, д Рослино, д 9	4 500 000	930 000	4,84	ЗСН	с/х использование	https://vologda.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_pl_oschadyu_930000_kv_m_ploschadyu_9300_sotok_vologodskaya_cherepoveckiy_r-n_roslino_6815880439/
Вологодская область, Вологодский р-н, пос. Фетинино	280 000	54 000	5,19	ЗСН	с/х использование	https://www.avito.ru/molochnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5.4_ga_snt_dnp_1886460114
Кирилловский р-н, Суховерховский с/с, д. Шортино	296 686	54 600	5,43	ЗСН	с/х использование	https://vologda.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_pl_oschadyu_54600_kv_m_ploschadyu_546_sotok_vologodskaya_kirillovskiy_r-n_shortino_6846786296/
Вологодская область, Вологодский р-н, сельское поселение Подлесное	399 000	72 200	5,53	ЗСН	с/х использование	https://www.avito.ru/vologda/zemelnye_uchastki/uchastok_7.22_ga_snt_dnp_1911577130

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения от 0,54 до 5,53 руб./м². Средняя стоимость сельскохозяйственных земель составляет 2,79 руб./м², стоимость формируется за счет местоположения и физических характеристик.

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. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 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 корректиров-

	ки 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%.
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%.

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

10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оцениваемое имущество представляет собой часть производственного комплекса, состоящую из зданий и земельных участков, относится к сегменту промышленной (сельскохозяйственной) недвижимости - не являются активным средством генерирования доходов, не предназначены для сдачи в аренду и получения рентного дохода.

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.

Диапазон цен на производственно-складские, сельскохозяйственные объекты составляет от 54,17 до 1 065,39 руб./м². Средняя стоимость сельскохозяйственных и сопоставимых производственно-складских объектов составляет 317,75 руб./м² с учетом земельного участка и НДС, стоимость формируется за счет местоположения, технического состояния и оснащенности коммуникациями.

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения от 0,54 до 5,53 руб./м². Средняя стоимость сельскохозяйственных земель составляет 2,79 руб./м², стоимость формируется за счет местоположения и физических характеристик.

Продажа коммерческой недвижимости в кризис. Надо понимать, что много недвижимости в текущих экономических условиях считается неликвидной, следовательно — много новых объектов выставлено на продажу, что создает конкуренцию между продавцами и, как следствие, ведет к дополнительному снижению цен продаж недвижимости. В результате кризисных тенденций рынок коммерческой недвижимости страдает в первую очередь, да и восстанавливается он дольше, чем рынок жилой недвижимости. Таким образом, стоимость отдельных объектов недвижимости на рынке имеет тенденцию к снижению. Особое место в текущей рыночной ситуации занимает имущество банкротов/должников. В период, предшествующий дате оценки, отсутствует рост цен на нежилую и сельскохозяйственную недвижимость. Динамика изменения цен – отсутствует. Рынок недвижимости показывает заметную зависимость от экономической ситуации в стране. Срок экспозиции объектов недвижимости стремится диапазону от 15 мес. и выше.

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>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
Анализ НЭИ	<p>Задача данного анализа НЭИ объекта – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого объекта, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p>
Заключение по анализу НЭИ	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических характеристик объектов оценки («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ рынка недвижимости») сделан об использовании объектов недвижимости - по назначению в составе производственного сельскохозяйственного комплекса, состоянии как о наиболее эффективном. Т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход, больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.</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, транспортной доступности;
- 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 частично, 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.	1-2	3-9	10-18
Оцениваемые объекты	-	-	+

Исходя из анализа экономической среды объектов оценки (п. 10 Анализ рынка имущества) и специфики их производственной деятельности, оцениваемые объекты недостаточно ликвидны для своего сегмента рынка. Степень ликвидности оцениваемых объектов – низкая. Потенциальные покупатели – частные или государственные организации, представители малого и среднего бизнеса, работающие в сельскохозяйственной отрасли: ОАО «Череповецкий молочный комбинат», ООО «Вологодский Молочный Завод», ООО «Раздолье», ОАО «Заря» и др. *Предполагаемые условия продажи – с привлечением кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 18 мес.*

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. *Предполагаемые условия реализации при ускоренном сроке экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка 6 мес.*

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 ИМУЩЕСТВА

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Сравнительный подход	Сравнительный подход – 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. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: 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 оцениваемым объектами. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки. В рамках доходного подхода различают два метода: метод дисконтированных денежных потоков и метод прямой капитализации. 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. 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. 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.
Затратный подход	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. 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

	<p>затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход 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 ИМУЩЕСТВА

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов</p>	<p>В соответствии со статьей 20 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</p> <p>Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества (здания и земельные участки)</p> <p>Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.</p> <p><i>В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», ввиду отсутствия достоверной информации о продажах объектов, сопоставимых с объектом оценки «Здание коровника на 400 голов и переход, общей площадью 3 302,4 м²» по основным техническим характеристикам, а также учитывая его техническое состояние, расчет стоимости объекта сравнительным подходом не производился.</i></p> <p>Доходный подход</p> <p>Применение данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся типичными доходоприносящими объектами.</p> <p><i>В соответствии с ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», доходный подход для объектов производственного (сельскохозяйственного) назначения, не применялся, так как объекты оценки относятся к типу промышленной (сельскохозяйственной) недвижимости и не являются типичными доходоприносящими объектами - не предназначены для сдачи в аренду и получения рентного дохода.</i></p>

Затратный подход

Затратный подход основан на расчете потенциальных затрат среднерыночного инвестора, заинтересованного в приобретении оцениваемого имущества.

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)».

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».

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим.

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе применялся сравнительный и затратный подходы.

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

15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Исходная информация	<p>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. 14, п. 14.1 «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>Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для производственного использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.</p>
Определение корректировок	<p>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.</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 определением, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением 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. <p>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>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му элементу сравнения, руб.; k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.</p> <p>На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение</p>

корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

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

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^{Π} — 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.

15.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Расчет стоимости земельного участка	<p>Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).</p> <p>Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.</p> <p>При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:</p> <ul style="list-style-type: none"> - целевое назначение и разрешенное использование; - преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка; - перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; - ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; - текущее использование земельного участка.
Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>

Рыночная стоимость земельного участка зависит:

- от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания);
- от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);
- от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Она изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Существует шесть основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:

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

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

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

Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам:

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- 7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Особенности определения рыночной стоимости земли данным методом заключается в следующем:

– метод применяется для зданий, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;

– в качестве ставок капитализации используются рыночные ставки;

– для расчета чистого операционного дохода используются рыночные ставки арендной платы за помещения.

Если существующее здание не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, то определяется, какие гипотетические строения представляют наиболее эффективное использование земельного участка, и для них рассчитывается предполагаемый чистый операционный доход.

Метод остатка рекомендуется применять в следующих случаях:

– известна или может быть точно определена стоимость здания;

– известен или может быть определен чистый операционный доход от объекта недвижимости;

– ставки капитализации для здания и земли могут быть получены из рыночных данных.

Метод предполагаемого использования используется в том случае, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки с их последующей продажей.

Метод основан на технике оценки инвестиционного проекта и предполагает следующую последовательность действий:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При определении размеров индивидуальных участков, например, для жилой застройки, учитываются физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения.

Величина общей выручки от продаж определяется как произведение стоимости индивидуальных освоенных участков на их количество.

График освоения и продаж участков строится путем прогнозирования периода освоения и продаж земельных участков.

Ставка дисконта, применяемая для дисконтирования денежного потока, должна отражать существующие тенденции эффективности инвестиций, складывающиеся на данном рынке освоенных земельных участков.

Сравнительный подход при оценке земельного участка

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

выбор основных факторов стоимости земельного участка; определение цен земельных участков – аналогов; определение характера и степени отличий каждого аналога

	<p>от оцениваемого участка; определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка; обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.</p> <p>В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка обычно выступают: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц; физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.; доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).</p>
<p>Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода</p>	<p>Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> — количественные; — качественные; — комбинированные. <p>Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.</p> <p>В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать ограниченное число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. Таким образом, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где</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> $C_{o.a.} = C_i \times \sum_{i=1}^N k^{II}_i,$ <p>где</p> <p>$C_{o.a.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;</p> <p>C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;</p> <p>k^{II}_i — корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, %;</p> <p>N — количество корректировок из второй группы.</p> <p>Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.</p>
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого ана-</p>

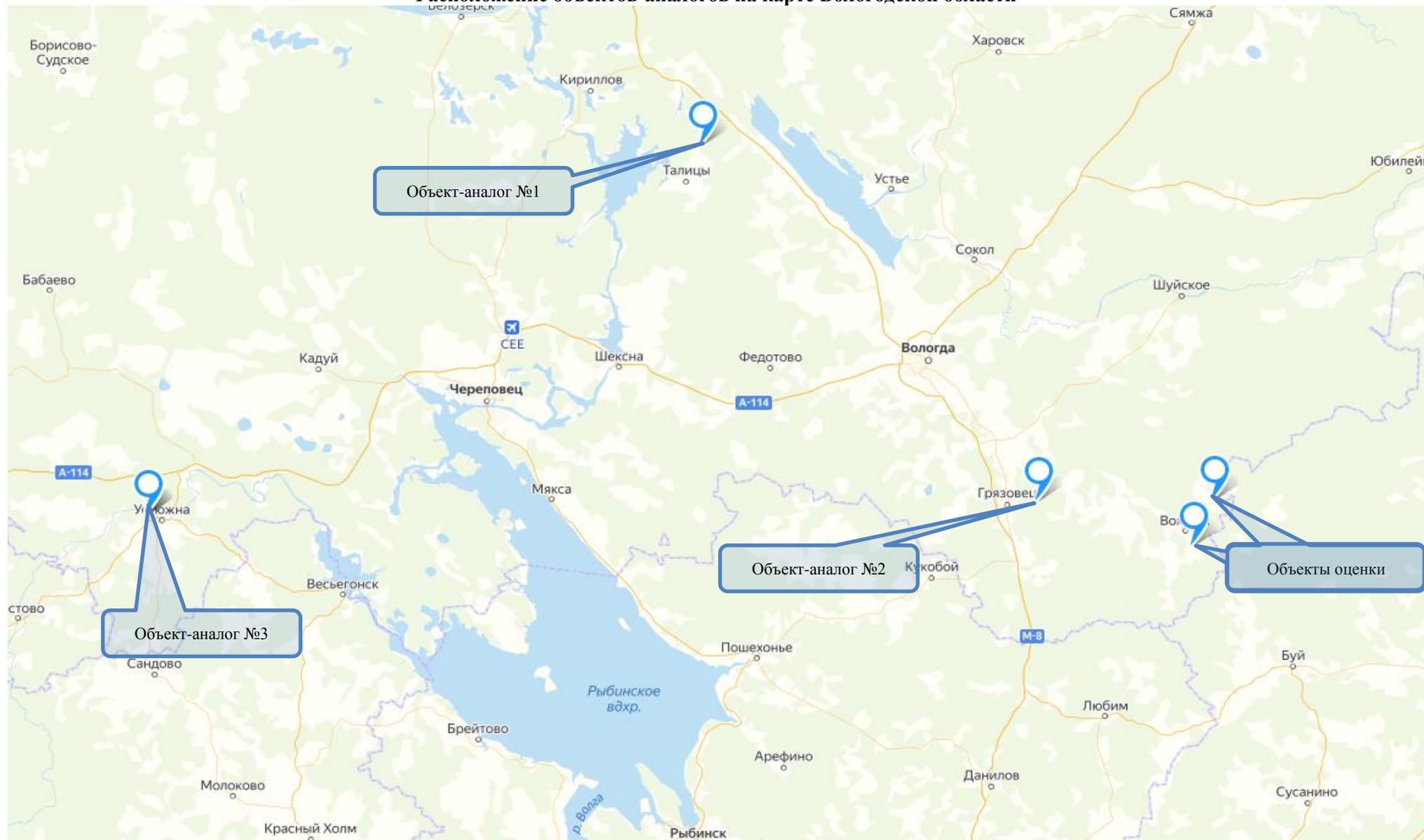
	<p>лога с объектами оценки.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <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. 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 за 2020 г. отсутствует, корректировка на дату продажи не выполнялась.</p>
<p>Выбор единицы сравнения</p>	<p>Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 м².</p> <p>Прочие единицы сравнения не применялись в связи с идентичностью получаемого в результате расчетов итогового значения рыночной стоимости Объекта (например, стоимость земельного участка в рублях за 1 гектар или сотку).</p>

Исходные данные по сопоставимым объектам

Характеристики объектов для сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	земли промышленности и энергетики	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания коровника на 400 голов и перехода	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования
Адрес (местоположение)	Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	Вологодская область, Кирилловский р-н, д. Пасынково	Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/п Перцевское	Вологодская область, Устюженский р-н, д. Соловцово
Цена продажи (предложения), руб.			100 000	38 900	120 000
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Дата продажи /предложения (оценки)	январь 2021 г.	январь 2021 г.	декабрь 2020 г.	декабрь 2020 г.	октябрь 2020 г.
Площадь земельных участков, м ²	27 213	5 416	49 800	18 000	42 000
Право использования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Наличие улучшений ²	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Источник информации			https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_4.98_ga_snt_dnp_947954990,8-921-273-08-32	https://www.avito.ru/vohtoga/zemelnye_uchastki/uchastok_1.8_ga_snt_dnp_2047199143,8-911-359-25-00	https://multilisting.su/r-n-ustyuzhenskiy/d-solovtsovo/sale-land-lot/36247781-420-0-sot-200000-rub-ustyuzhna,8-921-685-54-90

² Для целей оценки оцениваемые земельные участки рассматриваются как свободные.

Расположение объектов-аналогов на карте Вологодской 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 несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Скидка на торг с учетом анализа рынка земель для сельскохозяйственного использования, для функционирования сельскохозяйственного предприятия, с учетом местоположения и текущей финансово-экономической ситуации в районе нахождения объектов, составляет 27%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%

(Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.)

Корректировка на дату предложения 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. С учетом типичного срока экспозиции аналогичных объектов на рынке, определенного при анализе рынка и ликвидности (12-18 мес.), корректировка по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на условия финансирования Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.

Корректировка на право использования земельного участка Так как объекты оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности, то корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель Согласно данным сборника: «СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК. Сегмент «Земельные участки». 01.01.2017 г.» (areall.ru/custom/analytical_materials): В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- * Земли населённых пунктов
 - * Земли сельскохозяйственного назначения
 - * Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)
- Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке.
- При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли промышленности и энергетики, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Объект оценки	Прочие категории	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, спец. назначения	Земли населённых пунктов
Объект-аналог				
Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
Земли промышленности, спец. назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

Корректировка на разрешенное использование земель Корректировка на разрешенное использование земель для объектов-аналогов не требуется, так как, объект оценки и объекты-аналоги могут использоваться для сельскохозяйственного производства и для производственных нужд (для функционирования сельскохозяйственного предприятия), расположены в сельскохозяйственной зоне и используются по назначению.

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.
 Для расчета корректировки на местоположение применен квалиметрический метод оценки территории. Для этого построена базовая модель оценки местоположения объекта, установлена весомость простых свойств, дана шкала оценки каждого свойства и по каждому местоположению аналога с учетом особенностей городской территории определен относительный показатель качества местоположения. Корректировка определяется относительно объекта оценки из предположения, что если качество местоположения объекта-аналога хуже, следует применить повышающую корректировку, и, наоборот.
 Ранг важности (весомость) простых свойств и оценка этих свойств для каждого сравниваемого объекта определена экспертным методом, результаты представлены ниже в табличной форме.

Ранг важности (весомость) простых свойств

№ п/п	Наименование параметров	Ранг важности	Относительный приоритет (β_i)
1	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	3	0,500
2	Доступность /подъездные пути	2	0,333
3	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	1	0,167
Итого:		6	1,000

При вынесении экспертных суждений Эксперты исходили из выявленной в ходе анализа предложений объекта недвижимости зависимостью между стоимостью и местоположением: Оценка произведена по 10-ти бальной шкале:

0-5 – минимальный уровень (наименьшая активность окружения, отсутствие коммерческих объектов вблизи, низкая проходимость, плохая возможность подъезда к объекту, отсутствие инженерных сетей);

6-8 – средний уровень (характеризуется наличием прочих коммерческих объектов, хорошими подъездными путями, наличием ряда коммуникаций);

9-10 – максимальный уровень – высокое число коммерческих объектов различного типа, отличные подъездные пути с несколькими видами транспорта, высокая проходимость, наличие всех инженерных коммуникаций, близость к деловым центрам.

Для окончательного вычисления размера корректировки применена методика, основанная на известном в алгебре методе попарных сравнений. Расчет по данной методике производится в следующем порядке:

1. По каждому параметру сравнения для оцениваемого и сопоставимых объектов строятся квадратные матрицы смежности по параметрам сравнения. В данных матрицах смежности качественные оценки по сравниваемым объектам расставляются отношением их экспертных оценок.

2. Следующий этап предусматривает последовательное определение абсолютных приоритетов P_{ij} вариантов, затем относительных P'/ij , которые вычисляются в долях единицы. Для расчета P'_{ij} каждая строка в матрице умножается на вектор столбец Σ . Нормированные значения, т.е. относительные P'/ij получаются делением на ΣP_{ij} .

3. После этих расчетов можно вычислить комплексный показатель (приоритет) для каждого из вариантов $P_{iком}$, который определяется как сумма произведений относительных приоритетов объекта на относительные приоритеты параметров сравнения:

$$P_{iком} = \Sigma \beta_i P'_{ij}$$

Где β_i – относительный приоритет (значимость) параметра сравнения;

R_{ij} – относительный приоритет сравниваемого объекта.
4. Искомая величина корректировок определяется по формуле:

$$K_i = \text{Роком} / \text{Р іком},$$

Где:

K_i - корректирующий коэффициент i-го объекта аналога;

Роком – комплексный показатель (приоритет) оцениваемого объекта;

Р іком - комплексный показатель (приоритет) i-го объекта аналога.

Ниже представлен расчет величины корректировок методом парных сравнений.

Экспертная оценка местоположения сравниваемых объектов объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	6	Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность	6	6	6
2	5	Доступность /подъездные пути	5	6	6
3	5	Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	5	6	6

Построение квадратных матриц смежности по параметрам сравнения

Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность				
	A0	A1	A2	A3
A0	1,00	1,00	1,00	1,00
A1	1,00	1,00	1,00	1,00
A2	1,00	1,00	1,00	1,00
A3	1,00	1,00	1,00	1,00
Доступность /подъездные пути				
	A0	A1	A2	A3
A0	1,00	1,00	0,83	0,83
A1	1,00	1,00	0,83	0,83
A2	1,20	1,20	1,00	1,00
A3	1,20	1,20	1,00	1,00
Степень благоустройства /уровень инфраструктуры				
	A0	A1	A2	A3
A0	1,00	1,00	0,83	0,83
A1	1,00	1,00	0,83	0,83
A2	1,20	1,20	1,00	1,00
A3	1,20	1,20	1,00	1,00

Определение абсолютных и относительных приоритетов

Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность			
	Сумма	P1	P2
A0	4,00	16,00	0,2500
A1	4,00	16,00	0,2500
A2	4,00	16,00	0,2500
A3	4,00	16,00	0,2500
		64,00	1,0000
Доступность /подъездные пути			
	Сумма	P1	P2
A0	3,67	14,67	0,2273
A1	3,67	14,67	0,2273
A2	4,40	17,60	0,2727
A3	4,40	17,60	0,2727
		64,53	1,0000
Степень благоустройства /уровень инфраструктуры			
	Сумма	P1	P2
A0	3,67	14,67	0,2273
A1	3,67	14,67	0,2273
A2	4,40	17,60	0,2727
A3	4,40	17,60	0,2727
		64,53	1,0000

Предварительный расчет произведения относительного приоритета j-го параметра сравнения на относительный приоритет i-го объекта

Активность экономического окружения /коммерческая привлекательность		Доступность /подъездные пути		Степень благоустройства /уровень инфраструктуры	
	P3		P3		P3
A0W0	0,1250	A0W0	0,0757	A0W0	0,0380
A1W1	0,1250	A1W1	0,0757	A1W1	0,0380
A2W2	0,1250	A2W2	0,0908	A2W2	0,0455
A3W3	0,1250	A3W3	0,0908	A3W3	0,0455

Расчет комплексных показателей

Комплексные приоритеты		
A0	W0	0,2386
A1	W1	0,2386
A2	W2	0,2614
A3	W3	0,2614

Расчет корректировок для аналогов объектов оценки

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректирующий коэффициент	1,0000	0,9130	0,9130
Корректировка, %	0,0	-8,7	-8,7

Корректировка на размер

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади. (<http://consalt.ucoz.com>)

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

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

Soц, San - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

n = -0,10 для зем. участков

n = -0,06 для торговой недвижимости

n = -0,05 для офисной недвижимости

n = -0,05 для производственно-складской недвижимости

Корректировка на наличие коммуникаций

Одним из многозначимых ценообразующих факторов является фактор возможности подключения коммуникаций для земельного участка. Оцениваемый участок рассматривается как незастроенный. В расчетах Оценщик принимает тот факт, что оцениваемый земельный участок имеет возможность подключения ко всем инженерным коммуникациям. Все объекты-аналоги расположены в пределах населенного пункта, на освоенных территориях, участки также имеют возможность подключения всех необходимых инженерных коммуникаций. Платеж за подключение будущего объекта, располагаемого на земельном участке, к инженерным сетям совершается при заключении договора с инженерными ведомствами города. Подобный договор, даже если он уже заключен, может быть расторгнут при передаче земельного участка другому собственнику. Факт оплаты подключения инженерных коммуникаций в данном случае не относится к земельному участку. Таким образом, данная корректировка не проводилась.

Согласование скорректированных цен

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

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

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен ниже в Таблицах.

Определение рыночной стоимости земельных участков

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения, руб.		100 000	38 900	120 000
Площадь участка, м ²	27 213	49 800	18 000	42 000
Цена предложения в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²		2,01	2,16	2,86
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %	-	-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Дата предложения	(январь 2021 г.)	декабрь 2020 г.	декабрь 2020 г.	октябрь 2020 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Категория земель	земли промышленности и энергетики	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, %		+15,0	+15,0	+15,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,69	1,82	2,40
<i>Корректировки второй группы</i>				
Корректировка на возможное использование	для эксплуатации и обслуживания коровника на 400 голов и переход	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	Вологодская область, Кирилловский р-н, д. Пасынково	Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/п Перцевское	Вологодская область, Устюженский р-н, д. Соловцово
Корректировка, %	-	0,0	-8,7	-8,7
Площадь участка, м ²	27 213	49 800	18 000	42 000
Корректировка, %	-	+6,2	-4,0	+4,4
Корректировка суммарная на 2 группу, %		+6,2	-12,7	-4,3
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,79	1,59	2,30
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		1,89		
Рыночная стоимость земельного участка (округленно, НДС не облагается), руб.		51 000		

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения, руб.		100 000	38 900	120 000
Площадь участка, м ²	5 416	49 800	18 000	42 000
Цена предложения в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²		2,01	2,16	2,86
Условия продажи	-	предложение	предложение	предложение
Скидка к цене предложения, %	-	-27,0	-27,0	-27,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Дата предложения	(январь 2021 г.)	декабрь 2020 г.	декабрь 2020 г.	октябрь 2020 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,47	1,58	2,09
<i>Корректировки второй группы</i>				
Корректировка на возможное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного использования
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Местоположение	Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	Вологодская область, Кирилловский р-н, д. Пасынково	Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/п Перцевское	Вологодская область, Устюженский р-н, д. Соловцово
Корректировка, %	-	0,0	-8,7	-8,7
Площадь участка, м ²	5 416	49 800	18 000	42 000
Корректировка, %	-	+24,8	+12,8	+22,7
Корректировка суммарная на 2 группу, %		+24,8	+4,1	+14,0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²		1,83	1,64	2,38
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости земельного участка 1 м², руб./м²		1,95		
Рыночная стоимость земельного участка (округленно, НДС не облагается), руб.		11 000		

15.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

Исходная информация	<p>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. 14, п. 14.1 «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 оцениваемыми. 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> <p>Наиболее типичная ситуация при продаже объектов недвижимости, когда здание/помещение и земельный участок выступают как единый объект недвижимости. В связи с этим, выделение доли стоимости помещения будет произведено при согласовании использованных подходов.</p>
Выбор объектов-аналогов	<p>В качестве объектов-аналогов были взяты объекты класса, аналогичного оцениваемому Объекту. Особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта 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>
Определение корректировок	<p>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.</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 определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>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>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется в два этапа.</p> <p>Корректировки первой группы делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:</p> $C_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$ <p>где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i-му и $(i-1)$-му эле-</p>

менту сравнения, руб.;

K_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и т.д. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

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

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.

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.

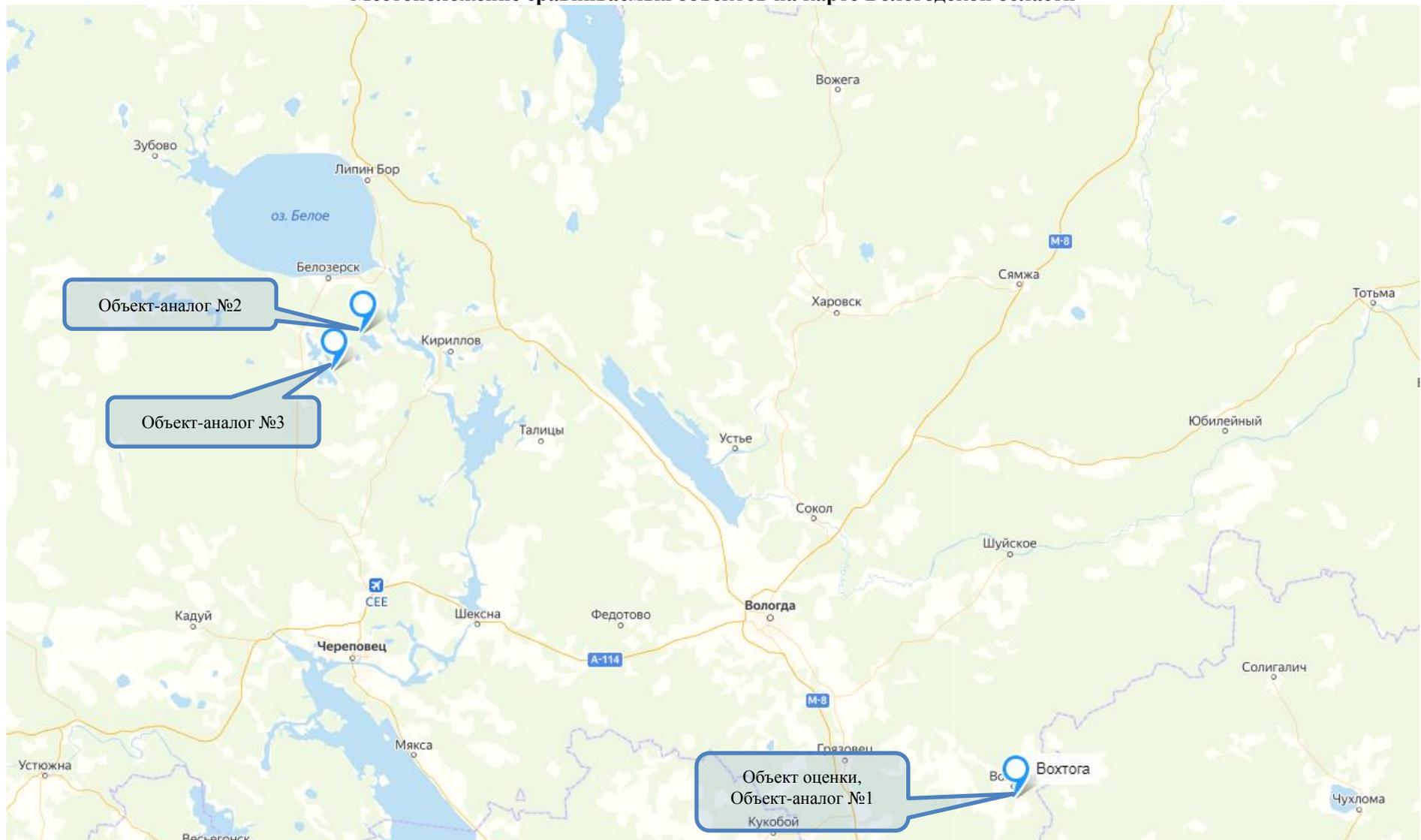
Предполагается, что отсутствуют нетипичные отношения между продавцом и покупателем (например, скидки, кредиты и т. п.).

Сведения о сравниваемых объектах

Элементы	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект	Телятник	Коровник	Зернохранилище	Ремонтно-механическая мастерская
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Тип объекта	здание	здание с земельным участком	здание	здание
Адрес	Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	Вологодская область, Грязовецкий район, д. Вохтога	Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Кукшево	Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Никоновская
Цена предложения/продажи (оценки) (без НДС), руб.		250 000	280 000	161 000
Дата продажи / предложения (оценки)	(январь 2021 г.)	декабрь 2020 г.	март 2020 г.	сентябрь 2020 г.
Общая площадь, м ²	1 898,8	1 300,0	861,1	563,3
Площадь земельного участка, м ²³	-	7000	-	-
Тип сделки	рыночные	предложение	предложение	продажа
Этажность здания	1	1	1	1
Функциональное назначение здания	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	производственно-складское
Физическое состояние здания	условно-пригодное	условно-пригодное	условно-пригодное	условно-пригодное
Наличие отопления	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Строительная характеристика	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)
Источник информации		https://www.avito.ru/vohtoga/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_fermu-korovnik_1842928076	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=b7d3cea9-ea87-4fd2-8ef0-cdc2db5b32c1	https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA2469FD94D44D980CE4FE85099042FD

³ Так как объекты оценки находятся на едином земельном участке, Оценщиком принято решение в рамках сравнительного подхода рассчитать рыночную стоимость без учета земельного участка в составе объектов недвижимости, для этого из аналогов требуется исключить рыночную стоимость земельных участков, относящихся к ним.

Местоположение сравниваемых объектов на карте Вологодской области



В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на земельный участок, относящийся к зданию	<p>Так как на земельных участках расположены объекты капитального строительства, Оценщиком принято решение в рамках сравнительного подхода рассчитать рыночную стоимость без учета земельного участка в составе объектов недвижимости, для этого из аналогов требуется исключить рыночную стоимость земельных участков, относящихся к ним. Величина корректировки (поправка) определялась по формуле:</p> $K = S_{зу} * C_{зу}$ <p>где: $S_{зу}$ – площадь земельного участка объекта-аналога, м²; $C_{зу}$ - стоимость 1 м² земельного участка. Стоимость земельного участка была определена в п.15.1 и оставляет 1,95 руб./м² (п. 10.3 Анализ фактических данных)</p>																																											
Корректировка на типичную скидку при продаже	<p>Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.</p> <p>Для объекта оценки сельскохозяйственного назначения (здания телятника), корректировка с учетом тенденций на рынке составит 27,4% (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г.):</p> <table border="1" data-bbox="628 748 1257 1108"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>17,4%</td> <td>11,8%</td> <td>23,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>16,7%</td> <td>11,3%</td> <td>22,1%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>17,8%</td> <td>12,5%</td> <td>23,1%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,2%</td> <td>14,9%</td> <td>27,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%																
Класс объектов	Неактивный рынок																																											
	Среднее	Расширенный интервал																																										
Цены предложений объектов																																												
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%																																									
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%																																									
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%																																									
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%																																									
Корректировка на дату предложения	<p>За период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло. С учетом типичного срока экспозиции аналогичных объектов на рынке, определенного при анализе рынка и ликвидности (от 18 мес.), корректировка по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0%.</p>																																											
Корректировка на право использования	<p>Право пользования у объекта оценки и у объектов-аналогов – право собственности, корректировка на данную характеристику не требуется, в связи со схожими правами на здание.</p>																																											
Корректировка на функциональное назначение	<p>Если объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее назначение, схожей конфигурации и возможности использования, корректировка на назначение не требуется.</p> <p>Объект оценки – сельскохозяйственный объект, также как и объекты-аналоги № 1,2. Объект аналог № 3 – производственно-складской объект, требуется внесение корректировки.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 167</p> <table border="1" data-bbox="603 1514 1299 1912"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены производственно-складских объектов</th> <th colspan="5">объект оценки</th> </tr> <tr> <th>универсальный объект</th> <th>высококласный объект</th> <th>под пищевое производство</th> <th>сельхоз назначения</th> <th>придорожный сервис</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">аналог</td> <td>универсальный объект</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,21</td> <td>0,78</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>высококласный объект</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>0,64</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>под пищевое производство</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>0,64</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>сельскохозяйственного назначения</td> <td>1,28</td> <td>1,56</td> <td>1,56</td> <td>1,00</td> <td>1,55</td> </tr> <tr> <td>придорожный сервис</td> <td>0,83</td> <td>1,01</td> <td>1,01</td> <td>0,65</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка внесена для объекта аналога № 3 в размере -22%. (Справочник оценщика недвижимости – 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г.))</p>	цены производственно-складских объектов		объект оценки					универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис	аналог	универсальный объект	1,00	1,22	1,21	0,78	1,21	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99	под пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99	сельскохозяйственного назначения	1,28	1,56	1,56	1,00	1,55	придорожный сервис	0,83	1,01	1,01	0,65	1,00
цены производственно-складских объектов				объект оценки																																								
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис																																						
аналог	универсальный объект	1,00	1,22	1,21	0,78	1,21																																						
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99																																						
	под пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99																																						
	сельскохозяйственного назначения	1,28	1,56	1,56	1,00	1,55																																						
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,01	0,65	1,00																																						
Корректировка на местоположение	<p>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 располо-</p>																																											

жен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости.
 Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020
 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лей-
 фера, Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских 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	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Наименование	Объекты оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Коэффициент	0,51	0,51	0,51	0,51
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

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.

Анализ рынка показал, что площадь цена предложения сильно зависит от площади объекта. Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 76

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта не производилась, поскольку все сравниваемые объекты являются отдельностоящими зданиями.

Корректировка на техническое состояние

Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в условно-пригодном состоянии, размер корректировки равен 0%.

Корректировка на этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений расположенных в наземной части здания больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Корректировка на этаж не требуется – подобраны здания с преимущественной этажностью – одноэтажные, подземные этажи отсутствуют.

Корректировка на строительную характеристику объектов

Сравниваемые объекты – капитальные здания из кирпича, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие отопления

В ходе анализа рынка, выявлено, что для производственно-складских объектов одним из главных ценообразующих факторов является наличие отопления. Все рассматриваемые объекты не имеют отопления, корректировка не применялась.

Согласование скорректированных цен

Исучаемая совокупность считается однородной, а средняя величина – типичной. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости в соответствии с разд. 6 («профессиональное суждение») произведено как среднее арифметическое.

Оценка стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Здание телятника

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
<i>Корректировки первой группы</i>				
Цена предложения/продажи (оценки) (без НДС), руб.		250 000	280 000	161 000
Общая площадь, м ²	1 898,8	1 300,0	861,1	563,3
Площадь земельного участка, м ²		7 000	-	-
Цена ЗУ, руб.		13 650	0	0
Цена предложения без ЗУ, (НДС не облагается) руб.		236 350	280 000	161 000
Цена предложения 1м ² , руб.		181,81	325,17	285,82
Тип сделки		предложение	предложение	продажа
Скидка к цене предложения, %		-27,4	-27,4	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		131,99	236,07	285,82
Дата продажи /предложения (оценки)	(январь 2021 г.)	декабрь 2020 г.	март 2020 г.	сентябрь 2020 г.
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		131,99	236,07	285,82
Назначение	сельскохозяйствен- ное	сельскохозяйствен- ное	сельскохозяйст- венное	производственно- складское
Корректировка, %		0,0	0,0	-22,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		131,99	236,07	222,94
<i>Корректировки второй группы</i>				
Местоположение	Вологодская об- ласть, р-н Грязо- вецкий, с/а Вохто- гская, вне границ д. Вохтога	Вологодская об- ласть, Грязовецкий район, д. Вохтога	Вологодская об- ласть, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Кукшево	Вологодская об- ласть, Белозер- ский район, Гу- линское с/п, д. Никоновская
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Размер	1 898,8	1300,0	861,1	563,3
Корректировка, %		0,0	-16,0	-16,0
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Физическое состояние здания	условно-пригодное	условно-пригодное	условно-пригодное	условно-пригодное
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Строительная характеристика	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Этаж	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Наличие отопления	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Корректировка суммарная на 2 группу, %		0,00	-16,00	-16,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		131,99	198,30	187,27
Среднее арифметическое значение рыночной Обь- екта оценки 1 м², руб./м²		172,52		
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета земельного участка, (округленно, без НДС) руб.		328 000		

16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Исходная информация	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа.
Расчет стоимости строительства оцениваемых объектов	<p>Выполнен по формуле: $CC = ПВС + ПП,$ $ПВС = УПВС_{69} \times K_0 \times V(S) \times И_{69-2020};$ где: УПВС₆₉ – стоимость строительства на единицу строительного объема объектов оценки в ценах 1969 года (базовый строительный показатель). K₀ – общий поправочный коэффициент, учитывающий отличия объектов оценки от объектов-аналогов. В данном случае учтено отсутствие некоторых конструктивных элементов, несоответствие группы капитальности. $K_0 = 1,06 \times 0,75 = 0,795,$ где 1,06 - коэффициент, учитывающий несоответствие группы капитальности; 0,75 – коэффициент, учитывающий отсутствие некоторых конструктивных элементов. V – строительный объем объектов оценки, м³. И₆₉₋₂₀₂₀ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 в уровень цен на дату оценки; $И_{69-2020} = 1,17 \times 1,01 \times 168,674 = 119,322$ – для оцениваемых объектов где 1,17; 1,01 – коэффициенты перехода от уровня цен 1969 года в цены 1984 года (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.); 168,674 - коэффициент перехода от цен 1984 г. на дату оценки по региональным индексам, указанным в издании «Ко-Инвест» выпуск №112 июль 2020 г., г. Москва. Для дальнейших расчетов принят индекс на июнь 2020 г. с приведением его к ценам 1984 г. для Вологодской области ($9,326/0,05529 = 168,674$); ПП – прибыль предпринимателя (застройщика).</p>
Прибыль предпринимателя	<p>Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Эта прибыль отражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу, управление и организацию строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Отсутствие прибыли предпринимателя можно объяснить только лишь наличием внешнего износа.</p> <p>Е.Е. Яскевич в своей методике утверждает, что «прибыль предпринимателя и внешний износ – взаимоисключающие понятия. Прибыль предпринимателя (или внешний износ) определяется при сравнении затрат, приведённых к дате оценки, с ценой продажи аналогичных объектов. Дате оценки при расчётах по затратному подходу соответствует дата виртуальной реверсии (продажи) объекта. Таким образом, если $ПП_{\text{вирт.}}$ больше нуля, - это прибыль, если меньше – это внешний износ. Только рынок может определить наличие прибыли предпринимателя или внешнего износа»⁴.</p> <p>Ввиду наличия внешнего износа, прибыль предпринимателя определена равной 0%.</p>
Расчет накопленного износа	<p>Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или замещающей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объектов, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В зависимости от причин, вызывающих стоимости – износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.</p> <p>Физический износ (Ифиз.) – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым.</p>

⁴ Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости., к.т.н. Яскевич Е. Е., НИЦПО, <http://ссра.ru/Publications/004/>

Расчет физического износа здания
Здание телятника, общей площадью 1 898,8 м²

№ п/п	Наименование элементов здания	Удельный вес укрупненных элементов, %	Поправка к удельному весу	Удельный вес укрупненных элементов с поправками, %	Физический износ, %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение
1	Фундаменты	12	1	12	55	6,60
2	Стены, перегородки колонны	19	1	19	60	11,40
3	Перекрытия и покрытия, кровля	28	1	28	70	19,60
4	Полы	8	1	8	70	5,60
5	Проемы	8	1	8	60	4,80
6	Отделочные работы	2	0	-	-	0,00
7	Электротехнические устройства	14	0	-	-	0,00
8	Прочее	9	0	-	-	0,00
Итого		100		75		48,00

Процент износа (округленно), приведенный к 100% по формуле: $(48,00 \times 100) / 75 = 64,0\%$
Так как здание с 70-75 % (в среднем 72,5 %) физического износа считается полностью изношенным (и, следовательно, не имеющий потребительной стоимости), для перевода физического износа в экономические показатели и наоборот необходимо использовать коэффициент:

$$100/72,5 = 1,4, \text{ т.е. } Иэ = 1,4 * Иф, \text{ где}$$

где Иэ - экономические показатели износа (амортизация)

Иф - физический износ по данным БТИ.

(Источник информации: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/8.ru.txt>)

$$Иэ = 64,0 * 1,4 = 89,6\%$$

Таким образом, эксплуатационный износ равен 89,6%

Функциональное устаревание ($I_{\text{функ.}}$) связано в основном с избыточностью площадей и несоответствием объемно-планировочных и конструктивных решений оцениваемых объектов современным стандартам и требованиям.

Со временем меняются нормативные требования по компактности планировочных решений, преобладание основных площадей над вспомогательными, оптимальных решений благоустройства, комфортности, дизайну данного вида помещений и др. нормативные требования к конструктивным элементам зданий и сооружений.

Функциональное устаревание, так же как и физический износ, может быть устранимым (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на устранение недостатка) и неустранимым (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на устранение или оно технически нереализуемо). Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, поскольку расчет последней, исходя из своего определения, заведомо исключает функциональное устаревание из рассмотрения.

Чем более старым является здание (сооружение), тем более вероятным является наличие функционального устаревания. По мнению Оценщика, объектам оценки присущи признаки функционального устаревания.

Для определения функционального устаревания воспользуемся материалами сайта <http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/index.htm> «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений».

Расчет величины функционального устаревания, где приводится величина функционального устаревания в зависимости от времени после ввода в эксплуатацию.

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб.;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий, в процентах (долях) (принимается: в размере 2% для объекта оценки)

n - время, в годах.

Расчет функционального износа объектов оценки

Наименование	Год постройки	Фактический срок службы, лет	Функциональный износ, %
Здание телятника, кадастровый номер 35:28:0602041:1528	1980	41	55,6

Внешнее (экономическое) устаревание (Ивн.) вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий.

Внешний, или экономический, износ – это снижение стоимости здания (сооружения) вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими внешними факторами (общий экономический упадок района, ухудшение экологии, и отрицательные тенденции на рынке капитала, земли, труда).

Внешний износ имущественных комплексов возникает, в основном, вследствие воздействия макрофакторов. Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left(\frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) \quad \text{где}$$

$I_{\text{Вн.Макро}\%}$ - макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{\text{Страна}}$ - средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{\text{Регион}}$ - средняя заработная плата в Вологодской области, руб.;

$ЗП_{\text{Отрасль}}$ - средняя заработная плата в отрасли, руб.

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \frac{41\,839}{50\,181} * \frac{30\,222}{50\,181} = 0,50$$

* по данным Росстата о заработной плате на ноябрь 2019 - октябрь 2020 год (<http://www.gks.ru>, http://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/pass.aspx?base=munst19&r=19600000, Приложение №2).

Таким образом, величина внешнего износа на дату оценки составляет 50%.

Величина накопленного износа (Ин) определяется по методу совокупного износа объектов по следующей формуле: $Ин = 1 - (1 - Иэ.) \times (1 - Ифун.) \times (1 - Ивн.)$, руб.

Расчет стоимости приведен ниже в Таблице.

Расчет стоимости здания затратным подходом

Здание телятника, кадастровый номер 35:28:0602041:1528

Наименование	№ сборн.	№ табл.	УПВС ₆₉	И ₆₉₋₂₀₂₀	К ₀	V, м ³	СС, руб.	И _{Физ} , %	И _{Функ} , %	И _{Вн} , %	И _{Нак} , %	РС _{затратн.} (округленно, без НДС) руб.
Здание телятника	2	13а	9,9	199,322	0,795	8 906	13 971 410	89,6	55,6	50	97,7	321 000

Исходная информация

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа.

В соответствии с п. 9.Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Оценщиком был сделан вывод: для ветхих и непригодных для дальнейшего использования – снос и реализация в качестве годных остатков, как о наиболее эффективном использовании.

Таким образом, в рамках данного отчета итоговым результатом является стоимость материалов после демонтажа недвижимого имущества.

Рынок годных материалов после разборки здания носит ограниченный характер, выявленные предложения могут быть использованы только как ориентир рыночной стоимости, в связи с отсутствием однозначных данных по выходу материалов после разборки и их техническому состоянию.

Основным методическим указанием является СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» (Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 г.), данные указания могут быть применимы для объекта недвижимости, так как здание соответствует советским технологиям строительства.

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие, конструкции разбираются по элементам.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2- деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20 %; 2 - от 21 до 40 %; 3 - от 41 до 60 %; 4 - от 61 до 80 %;

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м ³ , до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Расчет стоимости строительства оцениваемых объектов	<p>Выполнен по формуле: $CC = ПВС + ПП$, $ПВС = УПВС_{69} \times K_0 \times V(S) \times I_{69-2020}$; где: УПВС₆₉ – стоимость строительства на единицу строительного объема объектов оценки в ценах 1969 года (базовый строительный показатель). K₀ – общий поправочный коэффициент, учитывающий отличия объектов оценки от объектов-аналогов. В данном случае учтены только стены пригодные к разборке и реализации с учетом их фактического наличия (11%). V – строительный объем объектов оценки, м³. I₆₉₋₂₀₂₀ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 в уровень цен на дату оценки; I₆₉₋₂₀₂₀ = 1,17 × 1,01 × 168,674 = 119,322 – для оцениваемых объектов где 1,17; 1,01 – коэффициенты перехода от уровня цен 1969 года в цены 1984 года (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 г.); 168,674 - коэффициент перехода от цен 1984 г. на дату оценки по региональным индексам, указанным в издании «Ко-Инвест» выпуск №112 июль 2020 г., г. Москва. Для дальнейших расчетов принят индекс на июнь 2020 г. с приведением его к ценам 1984 г. для Вологодской области (9,326/0,05529= 168,674); ПП – прибыль предпринимателя (застройщика).</p>												
Прибыль предпринимателя	<p>Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Эта прибыль отражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу, управление и организацию строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Отсутствие прибыли предпринимателя можно объяснить только лишь наличием внешнего износа. Е.Е. Яскевич в своей методике утверждает, что «прибыль предпринимателя и внешний износ – взаимоисключающие понятия. Прибыль предпринимателя (или внешний износ) определяется при сравнении затрат, приведённых к дате оценки, с ценой продажи аналогичных объектов. Дате оценки при расчётах по затратному подходу соответствует дата виртуальной реверсии (продажи) объекта. Таким образом, если ПП_{вирт.} больше нуля, - это прибыль, если меньше – это внешний износ. Только рынок может определить наличие прибыли предпринимателя или внешнего износа»⁵. Ввиду наличия внешнего износа, прибыль предпринимателя определена равной 0%.</p>												
Расчет физического износа	<p>Физический износ (Ифиз.) – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Для объектов недвижимости в состоянии, непригодном для эксплуатации, износ принят по экспертной шкале. Шкала технического состояния объектов недвижимости⁶</p> <table border="1" data-bbox="384 1375 1481 1570"> <thead> <tr> <th>Техническое состояние</th> <th>Физический износ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Хорошее</td> <td>0-20</td> </tr> <tr> <td>Удовлетворительное</td> <td>21-40</td> </tr> <tr> <td>Неудовлетворительное</td> <td>41-60</td> </tr> <tr> <td>Ветхое</td> <td>61-80</td> </tr> <tr> <td>Негодное</td> <td>81-100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Для объектов непригодном состоянии износ принят в размере 90%</p>	Техническое состояние	Физический износ	Хорошее	0-20	Удовлетворительное	21-40	Неудовлетворительное	41-60	Ветхое	61-80	Негодное	81-100
Техническое состояние	Физический износ												
Хорошее	0-20												
Удовлетворительное	21-40												
Неудовлетворительное	41-60												
Ветхое	61-80												
Негодное	81-100												

Расчет стоимости приведен ниже в Таблице.

Расчет стоимости зданий затратным подходом

Наименование	№ сборн.	№ табл.	УПВС ₆₉	I ₆₉₋₂₀₂₀	K ₀	V (S, L, кол-во), м ³ (м ² , м, шт.)	СС, руб.	Норма выхода материалов, %	РС _{затратн.} (округленно, без НДС) руб.
Здание коровника на 400 голов и переход	2	4а	9,7	199,322	0,110	13 341	2 837 318	1,08	31 000

⁵ Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости., к.т.н. Яскевич Е. Е., НЦПО, <http://срса.ru/Publications/004/>

⁶ Методика определения физического износа гражданских зданий (Методика «Методика определения физического износа гражданских зданий») (stroyinf.ru)

17. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объектов</p>	<p>Затратный подход заключается в расчете восстановительной стоимости объектов за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Затратный подход наиболее привлекателен, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.</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> <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>Согласование полученных результатов</p>	<p>Согласование значений рыночной стоимости объекта, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбор значений весовых коэффициентов осуществляется с учетом следующих положений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В случае, если результаты, полученные при применении различных подходов, находятся внутри диапазона $\pm 20\%$ от их среднеарифметического значения, в процессе согласования всем подходам присваиваются равные весовые коэффициенты. При этом сумма всех весовых коэффициентов должна быть равна 1,0. • В случае, если значение, полученное по результатам применения какого-либо подхода, находится вне указанного выше диапазона, Оценщик осуществляет выбор одного из подходов в качестве основного.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением затратного подхода (без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода (без НДС), руб.	Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная с применением доходного подхода (без НДС), руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов (округленно, без НДС), руб.
Вес подхода		0,50	0,50	0,00	1,00
1.	Здание телятника, общей площадью 1 898,8 м ²	321 000	328 000	не применялся	325 000
Вес подхода		1,00	0,00	0,00	1,00
2.	Здание коровника на 400 голов и переход, общей площадью 3 302,4 м ²	31 000	не применялся	не применялся	31 000

18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Для расчета ликвидационной стоимости воспользуемся методом Подколзина И.А. Для расчета предлагается следующая зависимость:

$$P_{л} = P_{т} - P_{т} \left[\frac{T_{тп}^2}{T_{рз}^2} - 2 \frac{T_{тп}}{T_{рз}} + 1 \right] e^{-B K_{э}},$$

где $P_{т}$ – рыночная стоимость объекта оценки;

$T_{тп}$ – время требуемой экспозиции, принимается равное 180 дн.;

$T_{рз}$ – время рыночной экспозиции, принимается равное 450 дн.;

B – коэффициент, отражающий фактор вынужденности продажи, причем $B < 1$ (значение коэффициента в зависимости от «степени вынужденности» находится в интервале 0,2-0,5), принимается равным 0,35;

$K_{э}$ – коэффициент эластичности спроса, принимается равным 0,165

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Определение среднего значения коэффициента эластичности спроса $K_{э}$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	$K_{э}$ $\rightarrow \infty$
	Средняя	Сильноэластичный	$K_{э}$ > 2
	Значительная	Среднеэластичный	$K_{э}$ = 1,75
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	$K_{э}$ = 1,25
	Средняя	С единичной эластичностью	$K_{э}$ = 1
	Значительная	Слабо неэластичный	$K_{э}$ = 0,83
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный	$K_{э}$ = 0,495
	Средняя	Сильно неэластичный	$K_{э}$ = 0,165
	Значительная	Абсолютно неэластичный	$K_{э}$ = 0

№	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно, без НДС), руб.	Ликвидационная стоимость Объекта оценки (округленно, без НДС), руб.
1.	Земельный участок, кадастровый №35:28:0305009:105, площадью 27 213 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	51 000	30 000
2.	Здание коровника на 400 голов и переход, кадастровый номер 35:28:0305013:383, площадью 3 302,4 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	31 000	18 000
3.	Земельный участок, кадастровый №35:28:0602038:224, площадью 5 416 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	11 000	6 000
4.	Здание телятника, кадастровый номер 35:28:0602041:1528, общей площадью 1 898,8 м ² , расположенное по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	325 000	189 000
Итого		418 000	243 000

19.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Лабиринт», в количестве 4 единиц, составлено на основании Отчета об оценке №01/2419 от 11.02.2021 г., выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №01/2419 от 13.01.2021 г. и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объектов выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 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, Приказами Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №№327, 328, Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет без НДС, округленно:

418 000 (Четыреста восемнадцать тысяч) руб., в т.ч.:

№	Наименование	Рыночная стоимость Объектов оценки, руб.
1.	Земельный участок, кадастровый №35:28:0305009:105, площадью 27 213 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	51 000
2.	Здание коровника на 400 голов и переход, кадастровый номер 35:28:0305013:383, площадью 3 302,4 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с. Демьяново	31 000
3.	Земельный участок, кадастровый №35:28:0602038:224, площадью 5 416 м ² , расположенный по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	11 000
4.	Здание телятника, кадастровый номер 35:28:0602041:1528, общей площадью 1 898,8 м ² , расположенное по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога	325 000

Оценщик

ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Генеральный директор

ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

20. 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;
 - Настоящими Оценщиками подтверждаются 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 являются 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.
-

21. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: Юрконга, 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 Минэкономразвития России 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. Галасюк В.В., Галасюк В.В. Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков (GMLV). Под редакцией Галасюка В.В. – Днепропетровск: ОАО «Издательство «Зоря», 2007. – 312 с.
13. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 544 с.
14. Справочники оценщика недвижимости – 2017 (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.);
15. Справочники оценщика недвижимости – 2018 (под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.);
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
17. Данные информационной сети Интернет;
18. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
19. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Земельный участок (кадастровый №35:28:0305009:105), площадью 27 213 м²

Здание коровника на 400 голов и переход, общей площадью 3 302,4 м²



Данные с публичной кадастровой карты





Земельный участок (кадастровый №35:28:0602038:224), площадью 5 416 м²
Здание телятника, общей площадью 1 898,8 м²



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИОННЫЕ ССЫЛКИ

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска
Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	35:28:0305009:105
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	03.09.2012
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами животноводства
Площадь:	27213
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	164638,65
Дата определения стоимости:	26.09.2012
Дата внесения стоимости:	27.09.2012
Дата утверждения стоимости:	26.09.2012
Адрес (местоположение):	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Демьяновская, вне границ с. Демьяново
Дата обновления информации:	21.07.2020
Форма собственности:	
Права и ограничения	

информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Право

<p>№ 35-35-01900/2013-563 от 23.10.2013 (Ипотека)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2017-7 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2017-8 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2017-9 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2018-10 от 17.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2018-11 от 26.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2017-1 от 27.02.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2018-12 от 20.03.2018 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2018-15 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2018-16 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2018-20 от 26.09.2018 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2018-22 от 27.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2019-25 от 18.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-35-01900/2013-242 от 21.09.2013 (Собственность)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/027/2017-2 от 01.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2017-3 от 09.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2017-4 от 14.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2019-27 от 27.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2019-28 от 02.04.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2019-29 от 16.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2019-30 от 12.09.2019 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2017-6 от 06.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-35-028-35/028/003/2016-187/2 от 10.03.2016 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2020-34 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2020-35 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)</p> <p>№ 35-28-0305009-105-35/028/2020-38 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)</p>	<p>№ 35-35-01900/2013-242 от 21.09.2013 (Собственность)</p>
--	---

- Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незаемлевладельческие». Право зарегистрировано на объект с

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	35:28:0305013:383
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.01.2013
Площадь ОКС'а:	3302,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5954102,16
Дата внесения стоимости:	09.01.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Вологодская область, р-н Гриазовецкий, с Демьяново
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1981
Дата обновления информации:	21.07.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	115889
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение

№ 35-35-01/900/2013-241 от 21.09.2013 (Собственность)

№ 35-35-01/900/2013-563 от 23.10.2013 (Ипотека)

№ 35-35-28/003/2014-804 от 14.10.2014 (Арест)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2017-6 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2018-7 от 17.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2018-8 от 26.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2017-1 от 27.02.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2018-10 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2018-11 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2018-14 от 28.09.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2018-16 от 27.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2019-19 от 18.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/027/2017-2 от 01.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2017-3 от 09.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2017-4 от 14.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2019-21 от 27.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2019-22 от 18.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2019-23 от 12.09.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2017-5 от 06.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2020-27 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2020-28 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)

№ 35-28-0305013-383-35/028/2020-31 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать новый запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	35:28:0602038:224
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.10.2012
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	5416
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1684,33
Дата определения стоимости:	30.10.2012
Дата внесения стоимости:	30.10.2012
Дата утверждения стоимости:	30.10.2012
Адрес (местоположение):	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д.Вохтога
Дата обновления информации:	21.07.2020
Форма собственности:	
Права и ограничения	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 35-35-01/900/2013-243 (Собственность)	№ 35-28-0602038-224-35/028/2017-5 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2017-6 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2017-7 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2018-8 от 17.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2018-9 от 26.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2018-10 от 20.03.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2018-13 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2018-14 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2018-18 от 26.09.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2018-20 от 27.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2019-23 от 18.01.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/027/2017-1 от 01.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2017-2 от 09.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2017-3 от 14.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2019-25 от 27.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2019-26 от 02.04.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2019-27 от 16.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2019-28 от 12.09.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-28-0602038-224-35/028/2017-4 от 06.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 35-35-028-35/028/003/2016-187/11 от 10.03.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
№ 35-28-0602038-224-35/028/2020-32 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602038-224-35/028/2020-33 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602038-224-35/028/2020-36 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)	

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Реестры саморегулируемых организаций

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	35-28-0602041-1528
Статус объекта:	Ранее утетеный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.01.2013
Площадь ОКС:	1898,8
Единица измерения (под):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3895991,72
Дата внесения стоимости:	09.01.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Вологодская область, р-н Гризовицкий, с/п Вохотская, вне границ деревни Вохота
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1980
Дата обновления информации:	21.07.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	11574
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимод...

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 11574

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 35-35-01/900/2013-563 от 23.10.2013 (Ипотека)	
№ 35-35-28/003/2014-604 от 14.10.2014 (Арест)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2017-8 от 12.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2018-7 от 17.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2018-8 от 26.01.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2017-1 от 27.02.2017 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2018-11 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2018-12 от 26.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2018-16 от 26.09.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2018-18 от 27.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-35-01/900/2013-240 от 21.09.2013 (Собственность)	
№ 35-28-0602041-1528-35/027/2017-2 от 01.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2017-3 от 09.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2017-4 от 14.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2019-23 от 27.02.2019 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2019-24 от 16.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2019-25 от 12.09.2019 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2017-5 от 06.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2020-29 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2020-30 от 03.06.2020 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 35-28-0602041-1528-35/028/2020-33 от 11.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)	

Найти объект на публичной кадастровой карте

Кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Кириллов - ... Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4.98 га (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

100 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 25 декабря 2020



8 921 273-08-32

Написать сообщение

Анатолий
Частное лицо
На Авито с мая 2017

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 947954990, 2123 (+2)

Площадь: 498 сот.; Расстояние до города: 31 км

Вологодская область, Кирилловский р-н, д. Пасынково [Показать карту](#)

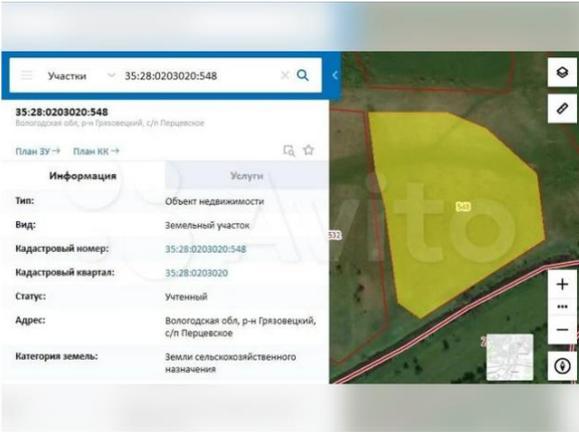
2 участка земли с/хн межевание документы

Участок 1.8 га (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

39 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 16 декабря 2020



8 911 359-25-00

Написать сообщение

Надежда
Частное лицо
На Авито с июня 2015
Завершено 2 объявления

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2047199143, 2100 (+3)

Площадь: 180 сот.; Расстояние до города: 23 км

Вологодская область, Грязовецкий р-н, муниципальное образование Сидоровское [Показать карту](#)

Продаю участок, расположенный прямо на берегу реки. Площадь 1,8 гектара (180 соток). Кадастровый номер 35:28:0203020:548. Размежеван. Сельскохозяйственного назначения. Мизерный земельный налог (меньше 100 рублей в год). Земли

multilisting.su/r-n-ustyuzenskiy/d-solovtsovo/sale-land-lot/36247781-420-0-sot-200000-rub-ustyuzhna

Продам землю 420.0 сот район Устюженский деревня Соловцово Устюжна

№ 36247781 | Обновлено 24 окт в 17:35 | Просмотров всего 92, сегодня 3

☆ [Twitter](#) [VK](#) [Facebook](#) [Odnoklassniki](#) [Пожаловаться](#) [Управлять объявлением](#)

р-н Устюженский / Недвижимость д Соловцово / Продажа земельных участков

цена: 200 000 ₺

✓ собственник
 ☎ 89216855490
 объявление № 36247781 на сайте multilisting.su
 🔍 Проверить этот участок перед тем, как купить его
 площадь участка: 420.0 сот.
 адрес: р-н Устюженский, д Соловцово




Земли сельхозназначения 4.2 га д. Соловцово, земли подходят для сельхозпроизводства посева картофеля и других продуктов. От города 5 км., рядом имеется дорога вокруг земельных полей расположен лесной массив. Межевания произведено, документы в наличии.

avito.ru/vohtoga/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_fermu-korovnik_1842928076

Продам ферму-коровник

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 января в 22:06

250 000 ₺



Площадь: 1300 м²

Вологодская область, Грязовецкий р-н, д. Вохтога

[Показать карту](#)

Продам коровник на 200 голов, кирпичный, + участок 7000 м2. Есть возможность

8 931 507-06-08

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Николай

Частное лицо

На Авито с июля 2018

Завершено 12 объявлений

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1842928076, 👁 5308 (+9)

Яндекс | Сведения о заключении договоров | Карточка юридического лица | АИС "Сведения о банкротстве"

bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=b7d3cea9-ead7-4fd2-8ef0-cdc2db5b32c1

ВХОД ПО СЕРТИФИКАТУ

ПОИСК ДОЛЖНИКОВ

ПОИСК **НАЙТИ**

[Расширенный поиск](#)

НОВОСТИ

15.01.2021
[ВС рассмотрит спор об исключении из конкурсной массы гражданина двухквартирного жилого помещения – ПБ «Олвинский, Буокян и партнеры»](#)

14.01.2021
[Апелляция разрешила привлечь к ответственности детей бизнесменов за участие в выводе активов](#)

13.01.2021
[КС РФ продала индексировать по инфляции взысканные судом суммы](#)

[Все новости](#)

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- Карточка арбитражных дел
- Минэкономразвития России
- ЕГРЮЛ ФНС РФ
- Тестовая версия ЕФРСБ
- Тестовая версия ЕФРСЮЛ
- Форум Федеральных реестров
- Часто задаваемые вопросы (FAQ)

ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ

Главная » Торги » Межрегиональная Электронная Торговая Система

Карточка торгов

Площадка	Межрегиональная Электронная Торговая Система
Должник	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АРТЕЛЬ (КОЛХОЗ) "СОГЛАСИЕ"
Арбитражный управляющий	Картучева Лариса Николаевна
Вид торгов	Открытый аукцион
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	50384-ОАФ-7
Дата получения сообщения	25.03.2020 16:10
Дата начала торгов	29.04.2020 09:00
Дата окончания торгов	30.04.2020 09:00
Дата начала приема заявок	29.03.2020 09:00
Дата окончания приема заявок	28.04.2020 16:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№4833093 опубликовано 25.03.2020

Лоты | Сообщения | Документы | Дополнительно

Лот № 7

Статус торгов Завершенные

Начальная цена, руб. 280 800,00

Шаг аукциона 28 080,00

Предмет торгов
Зернохранилище Зернохранилище, согласно техническому паспорту 1971 года постройки, расположенное по адресу: Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Куошево, лит. А., инв. № 7542, общей площадью 861,1 кв.м.

Классификация имущества
Здания и сооружения сельскохозяйственных предприятий и предприятий лесного хозяйства

Количество поступивших заявок 0

Количество принятых заявок 0

Обоснование итогового решения
Торги не состоялись в связи с недостаточным количеством участников

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

Яндекс | Сведения о заключении договоров | Карточка юридического лица | АИС "Сведения о банкротстве"

bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EA2469FD94D44D980CE4FE85099042FD&attempt=1

Дата публикации: 15.09.2020

Должник

Наименование должника	КОЛХОЗ "СОГЛАСИЕ"
Адрес	ВОЛОГОДСКАЯ, БЕЛОЗЕРСКИЙ, НИКАНОВСКАЯ, ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 21
ОГРН	1023501890708
ИНН	3503003620
№ дела	A13-19534/2017

Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Картучева Лариса Николаевна (ИНН 352821297605, СНИЛС 065-977-617 25)
Адрес для корреспонденции	162608, Вологодская область, г. Череповец, а/я 61
СРО АУ	НПС СОПЛАУ "Альянс управляющих" - Некоммерческое Партнерство - Союз "Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих "Альянс управляющих" (ИНН 2312102570, ОГРН 1032307154285)
Адрес СРО АУ	350015, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Северная, д.309
Объявление о проведении торгов	№5023557 опубликовано 27.05.2020

Публикуемые сведения

Торговая площадка	Межрегиональная Электронная Торговая Система
Номер торгов	52085/ОТПП

Заключенные договоры

Номер лота	1
Описание	Нежилое здание (строение) здание ремонтно-механических мастерских, согласно техническому паспорту 1971 года, расположенное по адресу: Вологодская область, Белозерский район, Гулинское с/п, д. Никановская, лит. А., инв. № 5523, общей площадью 563,3 кв.м
Сведения о заключении договора	отказ или уклонение победителя от заключения договора и заключение договора с иным участником
Номер договора	10/20
Дата договора	10.09.2020
Цена приобретения имущества, руб.	161 000,00
Информация о победителе, отказавшемся или уклоняющемся от заключения договора	
Наименование победителя	ООО "РУССКАЯ ИЗБА"
Информация о покупателе, с которым заключен договор	
Наименование покупателя	Нерадихин Юрий Николаевич

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Северный район					Северо-Западный район	
	Республика Карелия	Республика Коми	Архангельская область	Вологодская область	Мурманская область	г. Санкт-Петербург	Ленинградская область
01.01.1984	0,05664	0,06364	0,05239	0,05529	0,05938	0,04149	0,05452
01.01.1991	0,09191	0,10342	0,08485	0,09004	0,09589	0,06671	0,08824
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,214	1,243	1,258	1,152	1,203	1,059	1,189
2001 г.	1,639	1,690	1,582	1,432	1,636	1,243	1,640
2002 г.	1,940	2,049	1,828	1,713	1,909	1,519	2,045
2003 г.	2,223	2,331	2,059	1,989	2,210	1,794	2,385
2004 г.	2,546	2,631	2,337	2,289	2,468	2,064	2,747
2005 г.	2,991	3,069	2,732	2,695	2,854	2,424	3,152
2006 г.	3,643	3,730	3,387	3,349	3,467	3,020	3,795
2007 г.	4,182	4,224	3,955	3,948	4,009	3,512	4,451
2008 г.	4,963	5,002	4,687	4,679	4,742	4,154	5,268
2009 г.	5,307	5,380	5,015	5,055	5,182	4,672	5,905
2010 г.	5,359	5,920	5,280	4,815	6,230	5,765	5,536
2011 г.	6,105	5,580	5,230	5,372	7,200	5,728	6,939
2012 г.	6,794	6,318	6,081	6,433	7,856	6,532	7,873
2013 г.	7,295	7,672	7,672	7,149	7,197	7,111	8,792
2014 г.	7,852	7,821	8,062	7,323	7,216	7,536	9,113
2015 г.	8,229	8,080	7,952	7,375	7,867	7,938	9,741
2016 г.	8,526	8,342	8,125	7,667	8,528	8,216	10,191
2017 г.	9,257	8,753	8,768	8,192	8,742	8,863	9,943
2018 г.	9,601	9,052	9,313	8,684	8,949	9,629	10,401
2019 г.	9,841	9,313	9,684	9,043	9,330	10,098	10,862
1-й кв.	9,786	9,262	9,519	8,889	9,164	9,910	10,678
2-й кв.	9,812	9,300	9,613	8,977	9,261	10,012	10,768
3-й кв.	9,820	9,305	9,741	9,092	9,385	10,161	10,920
4-й кв.	9,947	9,387	9,862	9,217	9,511	10,311	11,062
2020 г.	9,989	9,432	9,907	9,258	9,558	10,363	11,120
1-й кв. апрель	10,022	9,474	9,942	9,289	9,597	10,405	11,172
май	10,035	9,485	9,956	9,302	9,610	10,422	11,188
июнь	10,105	9,513	10,028	9,387	9,705	10,506	11,279
2-й кв.	10,055	9,491	9,975	9,326	9,637	10,444	11,213
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	10,127	9,525	10,049	9,414	9,733	10,530	11,303
август	10,148	9,537	10,071	9,441	9,760	10,554	11,327
сентябрь	10,169	9,549	10,092	9,469	9,789	10,579	11,351
Дата введения сметных цен, период	Северо-Западный район			Центральный район			
	Новгородская область	Псковская область	Брянская область	Владимирская область	Ивановская область	Калужская область	Костромская область

2

Строительно-монтажные работы

lip - бес... В3СП подлинники индексы пересчета 2018 Лейфер комм... 2018 Лейфер Л.А. 3... 2020 Лейфер Л.А. 3... индексы цен №112 ...

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание Указатель Назад Печать

СБОРНИК № 2
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ на 1 м
Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР
ОТДЕЛ 1. ЖИВОТНОВОДЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

КОРОВНИКИ ЧЕТЫРЕХЯРДНЫЕ

Характеристика

Тип I. Здания с деревянным перекрытием (совмещенное с кровлей); фундаменты ленточные и столбовые; стены каркасные - кирпичные столбы с заполнением кирпичной кладкой, кровля асбестоцементная; полы бетонные. Группа капитальности III.

Тип II Здания с железобетонным перекрытием (совмещенное с кровлей); фундаменты ленточные и столбовые; стены кирпичные; кровля рулонная; полы асфальтовые и цементные. Группа капитальности II.

Тип III. Здания с чердачным помещением, фундаменты ленточные, стены кирпичные; перекрытие железобетонное; кровля черепичная; полы асфальтовые. Группа капитальности II.

Учтены центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение и бетонные корушки со столбовым ограждением.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориальные пояса	Тип зданий		
	I а	II б	III в
1	9,2	12,0	14,5
2	9,7	12,6	15,3
3	10,6	13,8	16,7
4	11,0	14,4	17,5
5	11,5	15,0	18,1
6	16,6	21,6	26,1
7	18,4	24,0	29,1
8	19,3	25,2	30,5
9	24,8	32,4	39,2

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

Наименование конструктивных элементов	а	б	в
Фундаменты	12	8	8
Стены и перегородки	22	18	18
Полы	11	8	7
Перекрытия или покрытия	24	40	25
Крыша	-	-	15
Проемы	9	8	6
Отделочные работы	3	2	1
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	9	7	13
Прочие работы	10	9	7
Итого	100	100	100

Справка Windows			
Файл Правка Закладка Параметры Справка			
Содержание Справка			
СВЕРНИК № 2 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ на 1 января 1973 года Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроям СССР ОТДЕЛ 1. ЖИВОТНОВОДЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ			
ПЕЛЯТНИКИ			
Характеристика			
Тип I. Здания с чердачным помещением. Фундаменты ленточные, башмаки железобетонные; стены из керамзитобетонных панелей и кирпичные; перекрытие железобетонное; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности II.			
Тип II. Здания без чердачного помещения (совмещенное покрытие). Фундаменты ленточные и столбчатые; стены кирпичные; покрытие деревянное или камышитовое по железобетонным прогонам; кровля асбестоцементная и полы бетонные. Группа капитальности III.			
Уточняющее: центральное отопление, вентиляция, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, деревянные клетки, ограждения и бетонные корытца.			
Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.			
Территориальные покая	Тип зданий		
	I объем зданий от 3000 до 7000 куб. м а	II б	
1	15,3	9,4	
2	16,0	9,9	
3	17,6	10,8	
4	18,3	11,3	
5	19,2	11,8	
6	27,6	17,0	
7	30,6	18,8	
8	32,1	19,7	
9	41,2	25,4	
Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %			
Наименование конструктивных элементов	а	б	
Фундаменты	11	13	
Стены и перегородки	18	19	
Покрытия или перегородки	28	28	
Крыша	10	-	
Полы	9	8	
Проемы	7	8	
Отделочные работы	2	2	
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	14	14	
Прочие работы	6	9	
Итого	100	100	

Копии Интернет-страниц, на которых опубликованы объявления о предложении объектов-аналогов, сделаны Оценщиком в том числе и после даты оценки. При этом Оценщик провел телефонные интервью продавцов или агентов, в ходе которого была подтверждена актуальность данных, указанных в соответствующем объявлении, а также получена уточненная информация, которая и была использована в расчетах. Оценка произведена на основании актуальных на дату оценки данных, использованная информация скорректирована, уточнена и дополнена после телефонного интервьюирования соответствующих продавцов или агентов в части характеристик и цен предложений


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.09.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лабиринт", ИНН: 3525287736, ОГРН: 1123525015822, дата гос.регистрации: 12.10.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №11 по Вологодской области, КПП: 352501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Вологодская область, г.Вологда, ул.Маяковского, д.49

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания коровника на 400 голов и переход, общая площадь 27 213 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с.Демьяново

Кадастровый (или условный) номер: 35:28:0305009:105

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 35-35-01/900/2013-242

Регистратор Попов А. А.  (подпись)

м.п.

35-АБ № 330063 

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Вологодской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.10.2012 № 3500/301/2012-12/419

В.1

1	Кадастровый номер	35:28:0305009:105	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.09.2012						
5	_____	6						
7	Местоположение:	Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Демьяновская, вне границ с. Демьяново						
8	Категория земель:	_____						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
9	Разрешенное использование:	для эксплуатации и обслуживания коровника на 400 голов и переход						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:	_____						
11	Площадь: 27213 +/- 115 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 164638.65	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 6,05	14	Система координат: СК 63 2 зона	
15	Сведения о правах:	_____						
16	Особые отметки:	_____						
17	_____	_____						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: _____					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____					

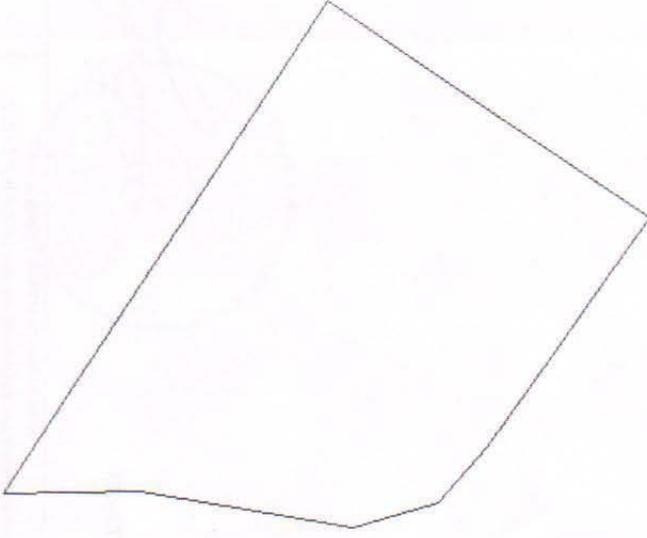
Начальник отдела по Грязовецкому району
(наименование должности)

Н. А. Воробьева
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.10.2012 № 3500/301/2012-127419

В.2

1	Кадастровый номер 35:28:0305009:105	2	Лист № 2	3	Всего листов 4
<p align="center">План (чертеж, схема) земельного участка</p> <div style="text-align: center;"><p>4</p></div>					
5	Масштаб 1:2500				

Условные знаки: —



Начальник отдела по Грязовецкому району
(наименование должности)

Н. А. Воробьева
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 23.10.2012 № 35/00/301/2012-127419

В.3

1		Кадастровый номер 35:28:0305009:105		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4		№ п/п части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
1	2	3464	Часть земельного участка занята объектом недвижимости: коровник на 400 голов и переход, инвентарный номер 14569	—			—

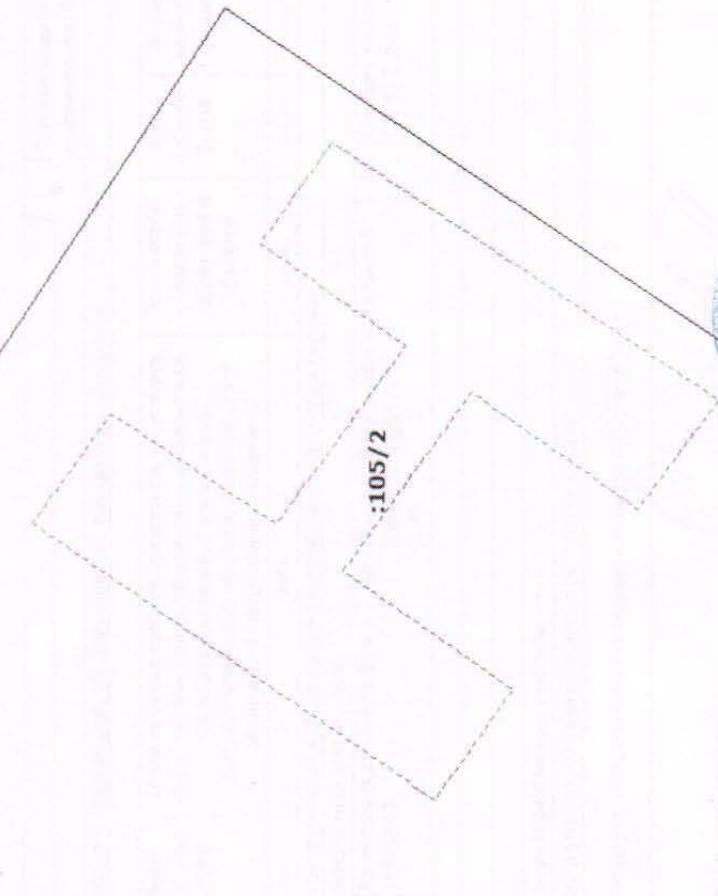
Начальник отдела по Грязовецкому району
 (наименование должности)

М.П. (подпись)

Н. А. Воробьева
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 23.10.2012 № 35/00/301/2012-127419

В.4

1	Кадастровый номер 35:28:0305009:105 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
Учетный номер части: 35:28:0305009:105/2 					
5	Масштаб 1:1000				

Начальник отдела по Грязовецкому району
 (наименование должности)



Н. А. Воробьева
 (инициалы, фамилию)

М.П. (подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.09.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лабиринт", ИНН: 3525287736, ОГРН: 1123525015822, дата гос.регистрации: 12.10.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №11 по Вологодской области, КПП: 352501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Вологодская область, г.Вологда, ул.Маяковского, д.49

Вид права: Собственность

Объект права: коровник на 400 голов и переход, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 3302,4 кв. м, инв.№ 11569, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, Грязовецкий район, Демьяновская с/а, вне границ с.Демьяново

Кадастровый (или условный) номер: 35:28:0305013:383

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 35-35-01/900/2013-241

Регистратор

Попов А. А.

М.П.

(подпись)

35-АБ № 330062



Грязовецкий филиал ГП ВО "Вологодтехинвентаризация"

Технический паспорт
Действителен до:
29 сентября 2016 г.

Область, республика, край Вологодская область

Район Грязовецкий район

Город (др. поселение) Вне границ с Демьяново

Округ города Демьяновская с/а

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ Коровник на 400 голов и переход

(назначение нежилого строения)

№ _____ по улице (пер.) _____ (Лит. А)

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	11569
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 29.09.2011
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация прав собственности

Реестровый №	Фонд	Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Эксплуатация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	грунт
		4042,6				

III. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера А Коровник		3302,4
Электроснабжение		

IV. Общие сведения

Назначение Коровник на 400 голов и переход

Использование _____

Количество мест (мощность) 0

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
А	Основное строение	$21,10 \cdot 75,15 + 34,12 \cdot 26,85 + 21,37 \cdot 72,10$	4042,6	3,3	13341

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем

	Наименование	Размер	Формула для подсчета по наружным измерениям	Значение
1	2	3	4	5

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
Литера А Основное строение. Коровник
 Год постройки: 1981 Группа капитальности: II Число этажей:

№№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Число этажей:				
				Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (ар. 7*ар.8)/100
1	Фундамент	Железобетонные блоки	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя	12	1	12	35	4,2
2	Стены и перегородки	Кирпичные	Глубокие трещины, выветривание швов.	22	1	22	35	7,7
3	Полы	Дощатые	Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждения отдельных досок.	11	1	11	35	3,9
4	Перекрытия и покрытия	Деревянные	Зазоры и щели между досками наката, прогибы балок и настилов.	24	1	24	30	7,2
5	Крыша	Шифер	Протечки и просветы в отдельных местах,	0	1	0	0	0
6	Проемы	Глухие, простые	Трещины, осадка	9	1	9	35	3,2
7	Отделочные работы			3	1	3	35	1,1
8	Сантехнические и электротехнические устройства			9	1	9	30	2,7
	Электроосвещение	Открытая проводка	Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов					
9	Прочие работы	Деревянные	удовлетворительно	10	1	10	30	3
Итого				100		100		33

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (ар.9)*100}}{\text{удельный вес (ар.7)*100}} = \frac{33*100}{100} = 33$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице		Поправка		Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице		Поправка		Удельный вес с поправкой	
	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка				
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого					Итого					Итого		

Литера	Наименование строения
1	
На 01.01.19	
Литера А.	
А	О

Наименование конструктивных элементов
Фундамент
Стены и перегородки
Перекрытия
Крыша
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электроосвещение
Прочие работы

Литера по плану	Назначение
1	

Литера	Наименование помещений и помещений

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Стоим. измер. после примен. поправ. коэфф.	Объем – куб.м. площадь – кв.м. кол-во – штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
На 01.01.1969г.													
Литера А. Коровник													
А	Основное строение	2	4а	Объем	9,7		1	9,7	13341	129408	33	86703	

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками.	Количество (объем, куб.м. площадь, кв.м.	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры	Площадь, м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.

Процент износа к строению (ар. 7*ар.8)/100

4,2
7,7
3,9
7,2
0
3,2
1,1
2,7
3
33

33

Поправка
Удельный вес с поправкой

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная
1969	129408	86703					129408	86703

Дата выполнения работ	Исполнил			Проверил		Принял	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
29.09.2011	Техник	Чистякова А.А.	<i>Чистякова</i>			Мокрова Г.М.	<i>Мокрова</i>

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату
 29.09.2011
 Коровник
 Нежилое
 Назначение
 Кадастровый номер
 Адрес (местоположение) *обл. Вологодская, район Грибовский, с/п. Демьяновская, в/п. границ с Демьяново, коровник на 400 голов*

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Наименование помещения	Тип помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь помещения	В том числе площадь			12	13	14	15	16
							помещения	Основная	Вспомогательная					
A	1	Коровник		Прочая площадь	70,15*20,30	1 424,0	1 424,0	1 424,0		3,00		1 424,0		
	2	Помещение			3,05*3,78	11,5	11,5		11,5			11,5		
	3	Тамбур			3,78*3,78	14,3	14,3		14,3			14,3		
	4	Помещение			5,58*3,78	21,1	21,1					21,1		
	5	Тамбур			3,75*3,78	14,2	14,2		14,2			14,2		
	6	Помещение			3,06*3,78	11,6	11,6		11,6			11,6		
	7	Телятник			14,30*4,28	61,2	61,2	61,2				61,2		
	8	Бытовка			3,46*4,08	14,1	14,1		14,1			14,1		
	9	Склад			4,65*4,19	19,5	19,5		19,5			19,5		
	10	Помещение			2,0*4,30	8,6	8,6		8,6			8,6		
	11	Помещение			8,25*4,30	35,5	35,5		35,5			35,5		
	12	Коридор			34,12*1,28	43,7	43,7		43,7			43,7		
	13	Склад			5,66*2,80	15,8	15,8		15,8			15,8		
	14	Склад			2,93*5,66	16,6	16,6		16,6			16,6		
	15	Помещение			3,67*5,72	21,0	21,0		21,0			21,0		
	16	Мойка			8,49*5,72	48,6	48,6		48,6			48,6		
	17	Молочный блок			12,77*5,76	73,6	73,6	73,6				73,6		
	18	Склад			2,0*5,76	11,5	11,5		11,5			11,5		

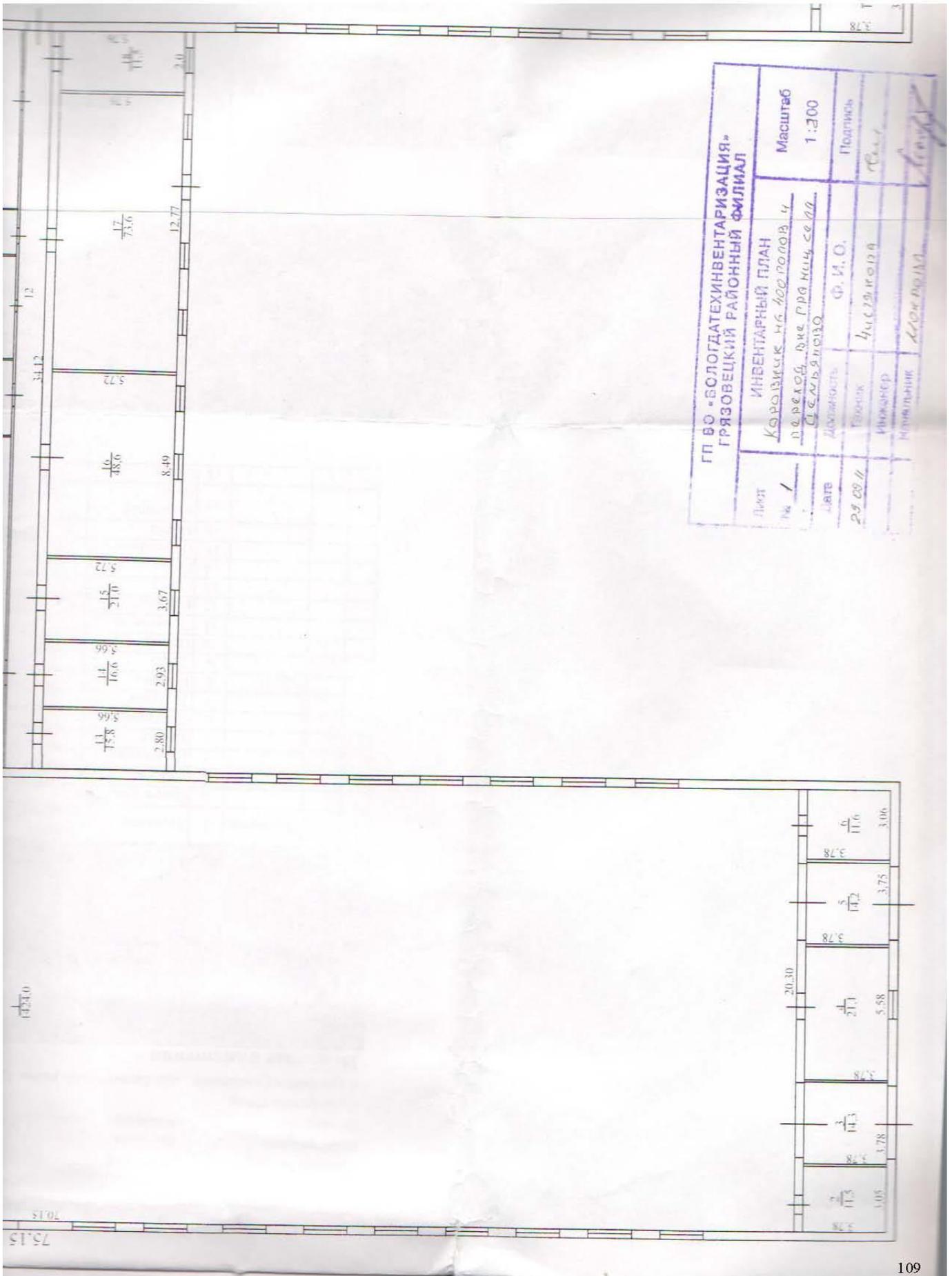
19	Коровник		20,31*67,14	1 363,6	1 363,6	1 363,6	1 363,6			1 363,6
20	Помещение		3,06*3,78	11,6	11,6			11,6		11,6
21	Тамбур		3,78*3,76	14,2	14,2			14,2		14,2
22	Помещение		5,48*3,78	20,7	20,7			20,7		20,7
23	Тамбур		3,75*3,76	14,1	14,1			14,1		14,1
24	Помещение		3,15*3,76	11,8	11,8			11,8		11,8
Итого				3 302,4	3 281,3	2 922,4	3 58,9			3 302,4

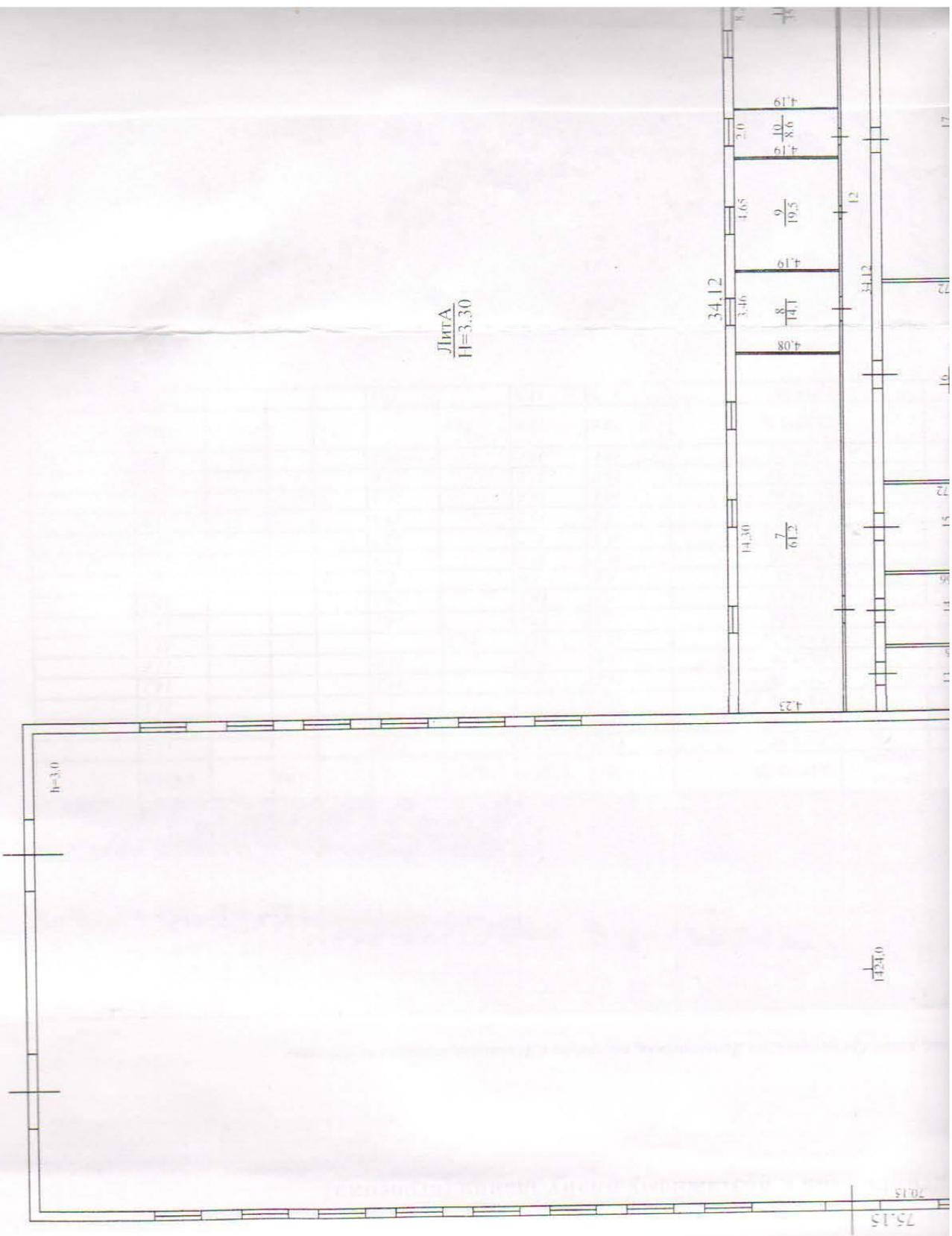
Итого по зданию, кв.м.

Прочая площадь	3 302,4	3 281,3	2 922,4	3 58,9	3 302,4
Итого	3 302,4	3 281,3	2 922,4	3 58,9	3 302,4

Начальник филиала
Исполнил
Проверил

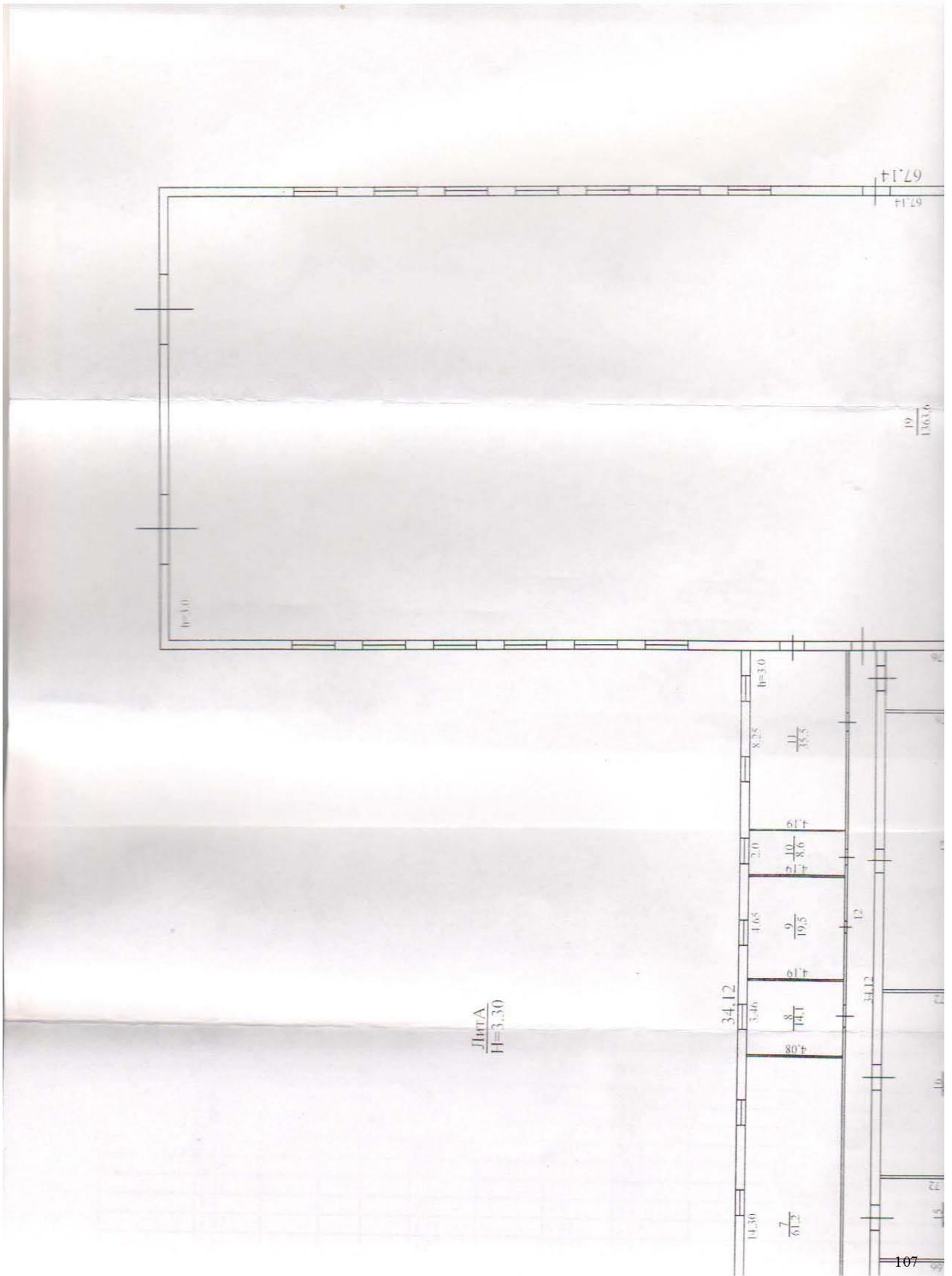
Мокрова Г.М.
Чистякова А.А.

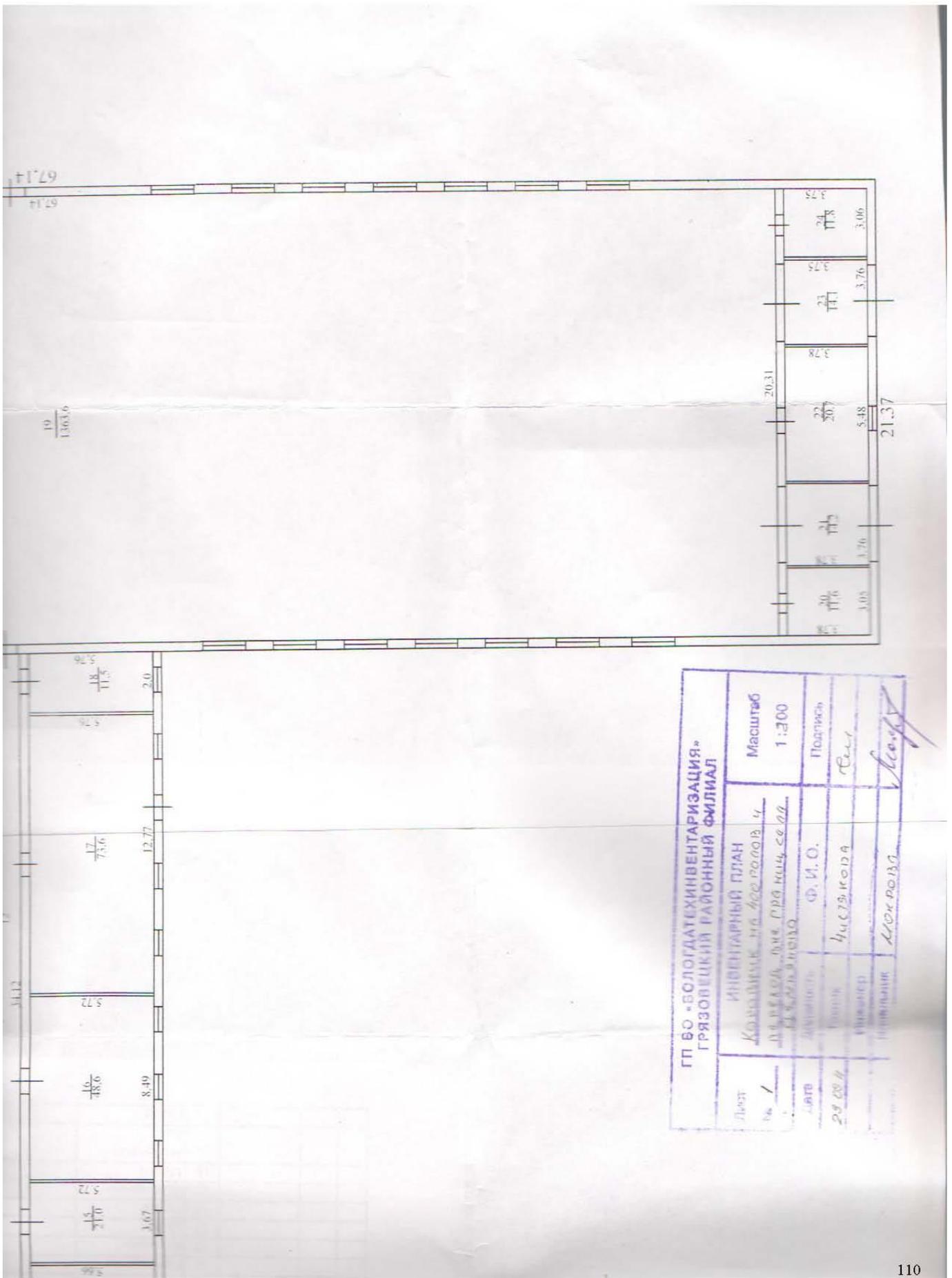




Лит. А
H=3.30

Всего	Действительная	86703
нов...
8		
Принят	Подпись	
Имя,		
№		
М.		







СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.09.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лабиринт", ИНН: 3525287736, ОГРН: 1123525015822, дата гос.регистрации: 12.10.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №11 по Вологодской области, КПП: 352501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Вологодская область, г.Вологда, ул.Маяковского, д.49

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 5 416 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога

Кадастровый (или условный) номер: 35:28:0602038:224

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 35-35-01/900/2013-243

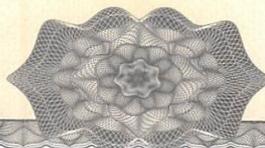
Регистратор

Попов А. А.

М.П.

(подпись)

35-АБ № 330064



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Вологодской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.02.2013 № 35/00/301/2013-14703

В.1

1	Кадастровый номер	35:28:0602038:224	2	Лист №	4	3	Всего листов:	4		
Общие сведения										
4	Предельные номера:	35:28:0000000:383	6						Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	30.10.2012
5	—									
7	Местоположение: Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д.Вохтога									
8	Категория земель:									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2	весь									
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства									
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —									
11	Площадь:	5416 +/- 52 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.):	1684.33	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	Система координат:	СК 63 2 зона
15	Сведения о правах: —									
16	Особые отметки: Предыдущее наименование местоположения: Вологодская обл, р-н Грязовецкий. Изменения внесены на основании документа: "Распоряжение Управления по имущественным и земельным отношениям Грязовецкого муниципального района Вологодской области" от 05.12.2012 № 1792-р. Кадастровый номер измененного земельного участка: 35:28:0000000:383.									
17	—									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 35:28:0602038:224						
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

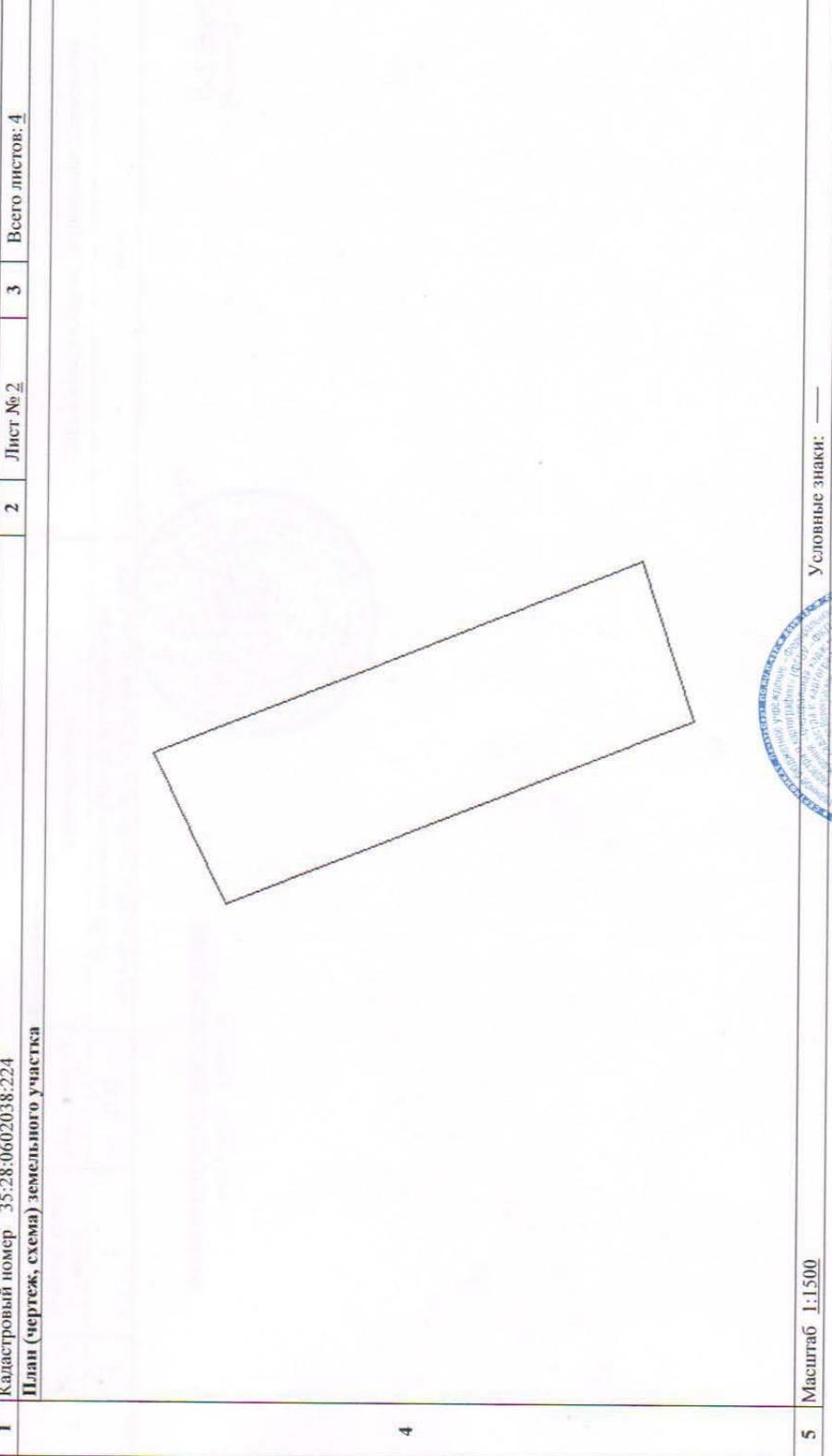
Начальник отдела по Грязовецкому району
(наименование должности)

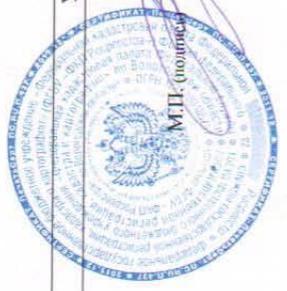


Н. А. Воробьева
(инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
01.02.2013 № 3500/301/2013-14703

1	Кадастровый номер 35:28:0602038:224	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4					
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			



Начальник отдела по Грязовецкому району
(наименование должности)

Н. А. Воробьева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 01.02.2013 № 3500/301/2013-14703

В.3

1		Кадастровый номер 35:28:0602038:224		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	1	2140				

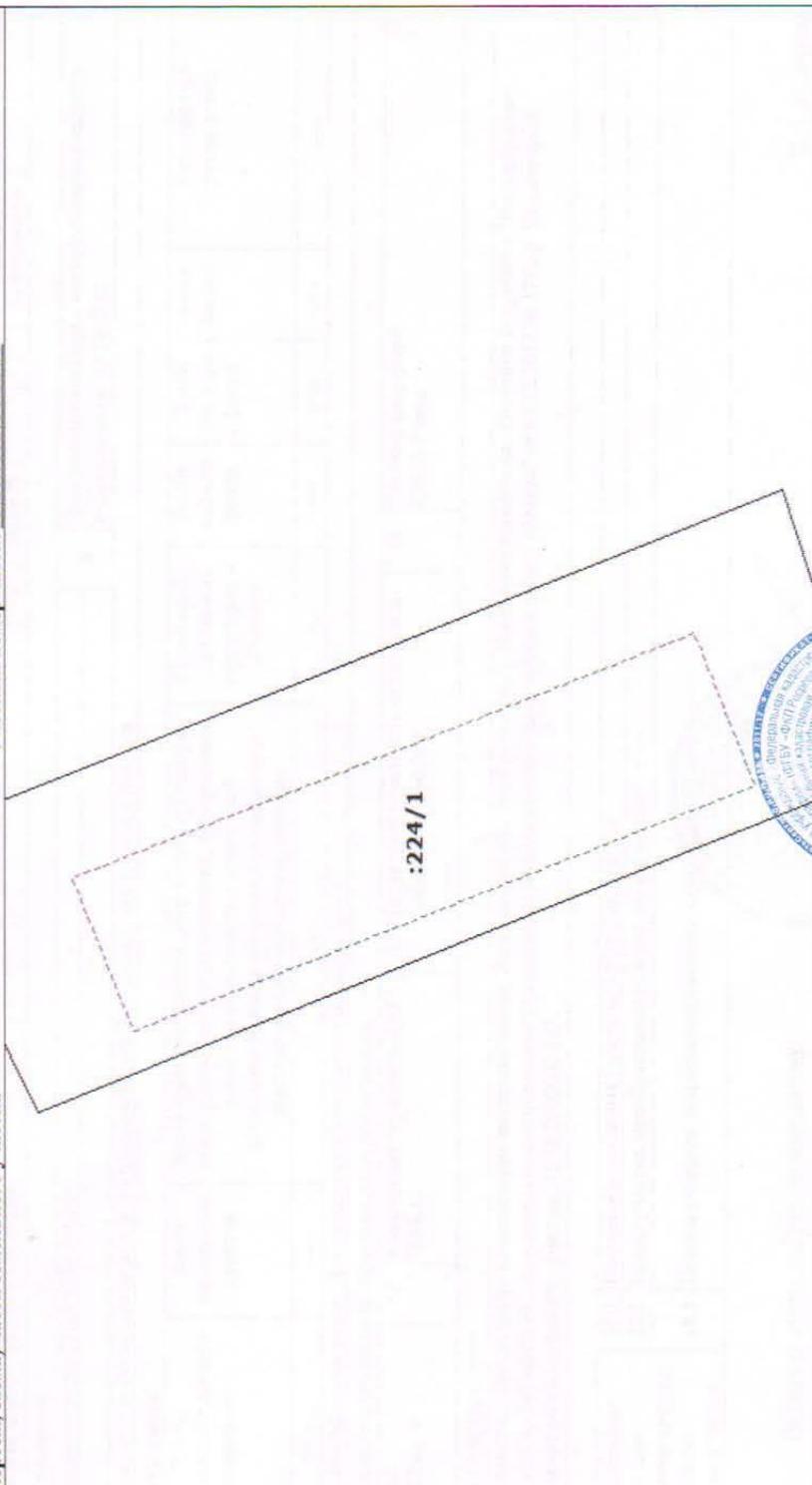
Начальник отдела по Грязовецкому району
 (наименование должности)



Н. А. Воробьева
 (инициалы, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
01.02.2013 № 35/00/301/2013-14703

1	Кадастровый номер 35:28:0602038:224	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 35:28:0602038:224/1					
					
5	Масштаб 1:900				

Начальник отдела по Грязовецкому району
(наименование должности)

Н. А. Воробьева
(инициалы, фамилия)





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.09.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лабиринт", ИНН: 3525287736, ОГРН: 1123525015822, дата гос.регистрации: 12.10.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №11 по Вологодской области, КПП: 352501001; адрес (местонахождение) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Вологодская область, г.Вологда, ул.Маяковского, д.49

Вид права: Собственность

Объект права: телятник, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1898,8 кв. м, инв.№ 11574, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская область, Грязовецкий район, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога

Кадастровый (или условный) номер: 35:28:0602041:1528

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 35-35-01/900/2013-240

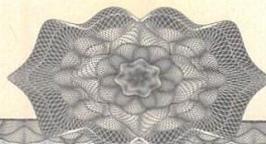
Регистратор

Попов А. А.

М.П.

(подпись)

35-АБ № 330061



Грязовецкий филиал ГП ВО "Вологодтехинвентаризация"

Область, республика, край Вологодская область

Район Грязовецкий район, Вохтогская с/а

Город (др. поселение) Вне границ д. Вохтога

Округ города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ Телятник Вохтога

(назначение нежилого строения)

№ _____ по улице (пер.) _____ (Лит. А)

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	11574
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 29.09.2011
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация прав собственности

Реестровый №	Фонд	Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

II. Эксплуатация земельного участка

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замоценная	озелененная	прочая	грунт	
		1875					

III. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера А Телятник		
Водопровод		1898,8
Электроснабжение		1898,8

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование _____

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
А	Основное строение	$80,30 \times 23,35$	1875	4,75	8906

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем

1	Наименование	Размер	Формула для подсчета по наружным измерениям	Значение

Литера
Год п

№№ п.п.

1 Ф

2 Сл

3 Пе

4 Кр

5 По

6 Пр

7 Оп

8 Вн

сан

те

эле

уст

е

з

9 Пр

Процент и

Наимен
констру
элеме

Фундамент

Стены и

перегородк

Перекрытия

Крыша

Полы

Проемы

Отделочны

Электроос

Прочие раб

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение. Телятник

Год постройки: 1980

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

№№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (ар.7*ар.8)/100
1	Фундамент	Бетонная лента	Мелкие трещины	11	1	11	15	1,7
2	Стены и перегородки	Кирпичные	Сколы, трещины	18	1	18	20	3,6
3	Перекрытия и покрытия	Деревянные	Мелкие трещины	28	1	28	10	2,8
4	Крыша	кровля шиферная по обрешетке	Сколы, трещины	10	1	10	15	1,5
5	Полы	Песок		9	1	9	10	0,9
6	Проемы			7	1	7	15	1,1
	Проемы оконные	Глухие	Мелкие трещины					
	Дверные	Простые						
7	Отделочные работы			2	0	0	0	0
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства			14	1	14	20	2,8
	Водопровод	Стальные трубы	Ржавчина					
	Электроосвещение	Скрытая проводка						
9	Прочие работы	Отмостка	Трещины	1	1	1	20	0,2
Итого				100	1	98	20	14,6

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (ар.9)*100}}{\text{удельный вес (ар.7)*100}} = \frac{14,6*100}{98} = 15$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице		Поправка		Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице		Поправка		Удельный вес с поправкой	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												

Итого

Итого

Итого

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Стоим. измер. после примен. поправ. коэфф.	Объем – куб. м. площадь – кв. м. кол-во – штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
На 01.01.1969г.													
Литера А. Телятник													
А	Основное строение	2	13а	Объем	16		0,98	15,68	8906	139646	15	118699	

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками	Количество (объем, куб. м. площадь, кв. м.)	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
						На год оценки	Удельный вес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры	Площадь, м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.

Действительная
118699

Подпись

1

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату
29.09.2011
Наименование
Телятник Вохтога
Назначение
Нежилое

Кадастровый номер
Адрес (местоположение)
обл Вологодская, район Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ деревни Вохтога

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	В том числе площадь, из нее			Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Лоджии, балконы, козырьки, места общего пользования и прочее	Итого по зданию	Примечание			
							Помещения	Основная	Вспомогательная							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
А	1	Телятник	1	Телятник	Площадь	79,93*22,35	1 786,4	1 786,4	1 786,4			4,35				
	2	Тамбур	2	Тамбур		5,03*22,35	112,4	112,4		112,4				112,4		
Итого							1 898,8	1 898,8	1 786,4	1 786,4				1 898,8		

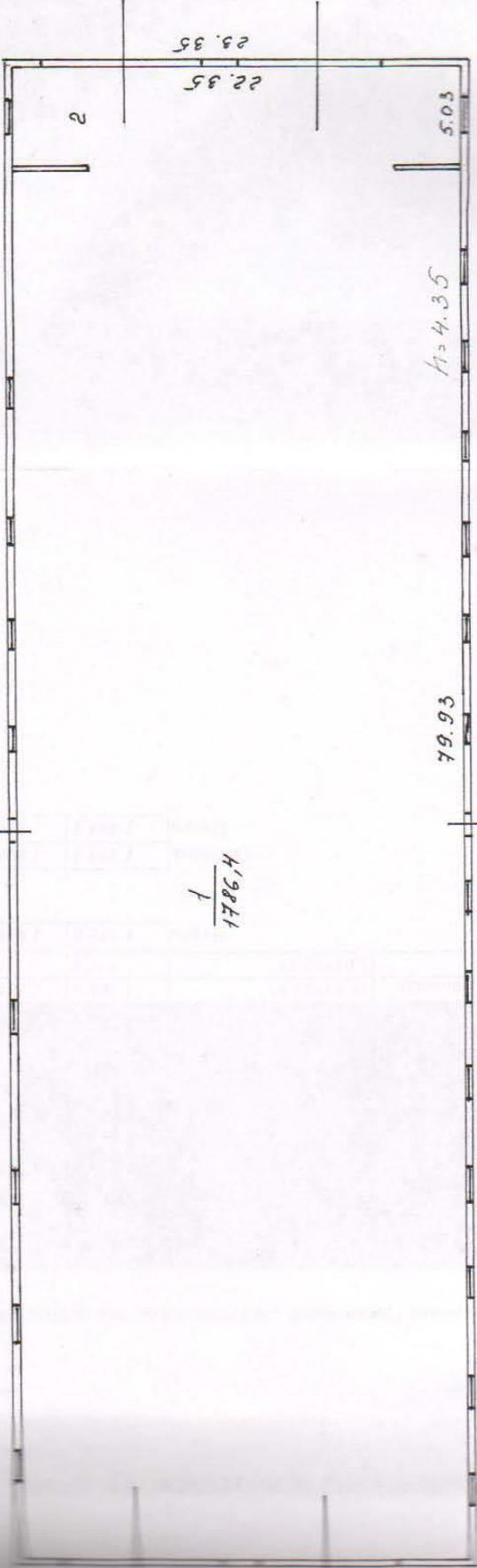
Итого по зданию, кв.м.

Площадь	1 898,8	1 898,8	1 786,4	1 786,4
Итого	1 898,8	1 898,8	1 786,4	1 786,4

Площадь	1 898,8	1 898,8	1 786,4	1 786,4
Итого	1 898,8	1 898,8	1 786,4	1 786,4

Лун А
H=4.75

1
1786,4



Лист № 1		ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН		Масштаб
29.09/12		На строение вне зоны г. Вологда		1:100
Дата	Должность	Ф. И. О.		Подпись
	Техник	Гурьева		<i>[Signature]</i>
	Инженер	Морозова		
	Начальник			

ГП ВО «ВОЛОГДАТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
ГРЯЗОВЕЦКИЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ

ООО «Лабиринт» (ИНН 3525287736)		Форма по ОКУД	0317001
(организация)		по ОКПО	10582813
Основное подразделение			
Основание для проведения инвентаризации:		Вид деятельности	1и
(структурное подразделение)		номер	16.09.2020
приказ		дата	16.09.2020
(менюжное зачеркнуть)		Дата начала инвентаризации	16.09.2020
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ		Дата окончания инвентаризации	14.12.2020
Номер документа	Дата составления	Вид операции	
1	14.12.2020		

Основные средства ООО "Лабиринт"

находящиеся в собственности (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Основное подразделение

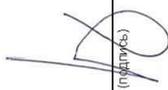
Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за
сохранность основных средств:

Конкурный управляющий


(подпись) Кузнецов Д.С.
(расшифровка)

(должность)

(подпись) (расшифровка)

(должность)

(подпись) (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата		номер	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	коровник на 400 голов и переход, кадастровый номер: 35:28:0305013:383; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 3302,4 кв. м.; адрес: Вологодская область, р-н Грязовецкий, с Демьяново			1981/2013	11569		1	380291,88	1	380291,88
2	телятник, назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый номер: 35:28:0602041:1528; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 1898,8 кв. м.; адрес: Вологодская область, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ деревни Вохтога			1980/2013			1	236271,09	1	236271,09
3	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 35:28:0602038:224; назначение объекта: Земельный участок сельскохозяйственного назначения; площадь: 5416 кв. м.; адрес: Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Вохтогская, вне границ д. Вохтога ; вид права			2013			1	11555	1	11555
4	земельный участок, категория Земли промышленной, энергетической, транспортной, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, кадастровый номер: 35:28:0305009:105; назначение объекта: Земельный участок для размещения объектов промышленности; площадь: 27213 кв. м.; адрес: Вологодская обл, р-н Грязовецкий, с/а Демьяновская, вне границ с. Демьяново			2013			1	30940	1	30940
Итого							4	659057,97	4	659057,97

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Четыре

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Четыре

(прописью)

в) на сумму фактически

Шестьсот пятьдесят девять тысяч пятьдесят семь рублей 97 копеек

(прописью)

Итого по описи:



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

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Алексей Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологды

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

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

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 844
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8304R776/00019/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8304R776/00019/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: оценщик Роголин Алексей Константинович
Местонахождение: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д.23, кв. 16

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей) – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2020г. и действует до «09» июля 2021г. включительно.

Полис № 8304R776/00019/20

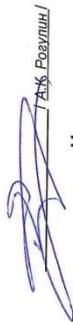
Страховщик

Страхователь

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса:
г. Вологда
«16» июня 2020 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 8304R/776/00006/20-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8304R/776/00006/20 (далее Договор страхования), нестимлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые 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»
 Место нахождения: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80
 ИНН 3525159681

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
 а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности;
 б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования 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 заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
 - страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы произведены письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: В период с «17» марта 2020 г. по «11» мая 2020 г. составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.»
 В период с «12» мая 2020 г. по «16» марта 2021 г. составляет 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов и 00/100) рублей.»

Лимит ответственности: В период с «17» марта 2020 г. по «11» мая 2020 г. составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.»
 В период с «12» мая 2020 г. по «16» марта 2021 г. составляет 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов и 00/100) рублей.»

Страховщик  Страхователь 

В период с «12» мая 2020 г. по «16» марта 2021 г. составляет 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов и 00/100) рублей.»
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «17» марта 2020 г. и действует до «16» марта 2021 г., обе даты включительно.
 По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски после окончания действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:  / А.К. Рудин /



Место и дата выдачи полиса:
 г. Вологда
 «12» мая 2020 г.