

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОМЫШЛЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Промышленная
экспертиза» г. Великий Устюг



 Пачезерцев С.А.

« 09 » октября 2024г.

ОТЧЁТ № 412

**ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ
ГАРАЖА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛ., С. НЮКСЕНИЦА, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д.1А**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 07.10.2024 года

ЗАКАЗЧИК: Комитет земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского
муниципального округа

Местонахождение: 161380, Вологодская обл., с. Нюксеница, ул. Набережная, д.23

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Промышленная экспертиза»

Местонахождение: 162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42

МЕСТО СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: г. Великий Устюг

Председателю комитета
земельно-имущественных отношений
Пушниковой Л.А.

Уважаемая Людмила Альбертовна!

На основании договора возмездного оказания услуг № 64/24 от 07.10.2024 года, оценщик ООО «Промышленная экспертиза» произвел обоснование рыночной стоимости: нежилого здания гаража, площадью 158,8 кв.м., расположенного по адресу: Вологодская область, с. Нюксеница, ул. Советская, д.1а, земельного участка, площадью 410 кв.м., с разрешённым использованием «здравоохранение», расположенного по адресу: Вологодская область, с. Нюксеница, ул. Советская, д.1а. Цель проведения оценки - для продажи.

Оценка стоимости проведена по состоянию на 07.10.2024 года, на день инспекции объектов. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость и состоянием рынка на вышеуказанную дату.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98 года «Об оценочной деятельности в РФ» с учетом изменений и дополнений согласно Федерального Закона № 157 от 27 июля 2006 года «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г., ФСО № 1 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки", ФСО № 2 "Виды стоимости", ФСО № 3 "Процесс оценки", ФСО № 4 «Задание на оценку», ФСО № 5 «Подходы и методы оценки», ФСО №7 "Отчёт об оценке", Стандартов РОО.

Оценщик ООО «Промышленная экспертиза» не проводил, как часть работы аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки (07.10.2024 г.), с учетом округления и НДС, составляет:

660 600 рублей

(Шестьсот шестьдесят тысяч шестьсот) рублей

где в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговый результат рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое здание гаража (158,8 кв.м)	507 700
2	Земельный участок (410 кв.м)	152 900

Если у Вас возникнут какие - либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «Промышленная экспертиза»
г. Великий Устюг



Пачезерцев С.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о заказчике.....	7
1.4. Сведения об оценщике.....	7
2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ	9
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
5. ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ	11
6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	12
7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
8. АНАЛИЗ СОСТАВА ПРАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
9.1. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.	16
9.2. Характеристика местоположения объекта оценки	17
9.3. Описание земельного участка площадью 410 кв.м и улучшений.	18
9.4. Информация о балансовой и остаточной стоимости оцениваемого объекта	19
9.5. Фотографии объекта оценки	19
10. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	21
10.1. Краткая справка о Вологодской области.....	21
11. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	22
11.1. Анализ рынка недвижимости г. Великий Устюг	22
12. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
12.1. Методика определения рыночной стоимости зданий и сооружений	25

12.2. Методика определения рыночной стоимости земельного участка	26
12.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	28
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	29
14. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ...	34
15. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..	34
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	36
17. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	37
18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	37
19. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	38
20. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ	38
21. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	39

СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющейся у него информацией и согласно профессиональным знаниям:

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика и являются достоверными, соответствуют действительности и не содержащими фактических ошибок.
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- оценщиком ООО «Промышленная экспертиза», совместно с представителем Заказчика был произведен осмотр представленных к оценке объектов;
- мнение оценщика и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с последующими изменениями и дополнениями;
- настоящая оценка была выполнена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения оценщика;
- образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения;
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату определения стоимости объектов оценки.

Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки (07.10.2024 г.), с учетом округления и НДС, составляет:

660 600 рублей
(Шестьсот шестьдесят тысяч шестьсот) рублей

где в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговый результат рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое здание гаража (158,8 кв.м)	507 700
2	Земельный участок (410 кв.м)	152 900

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Номер отчета об оценке	№ 412
Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг № 64/24 от 07.10.2024 г. заключен с Комитетом земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа.
Краткое описание объектов оценки	Нежилое здание гаража , площадью 158,8 кв.м. расположенное по адресу: Вологодская область, с. Нюксеница, ул. Советская, д.1а. Земельный участок , общей площадью 410 кв.м, здравоохранение, расположенный по адресу: Вологодская область, с. Нюксеница, ул. Советская, д.1а
Краткое описание имущественных прав	Собственность Нежилое здание гаража. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.06.2023 года. Земельный участок. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.06.2023 года.
Наименование собственника объектов оценки	Нюксенский муниципальный округ Вологодской области
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для продажи
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	По состоянию на 07.10.2024 года
Период проведения работ	с 07.10.2024 по 09.10.2024 года
Дата составления отчета	09.10.2024 года
Дата осмотра (инспекции) объекта оценки	07.10.2024 года
Используемые в отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	В настоящем отчете используется только российский рубль, иностранные валюты не используются
Форма отчета	Отчет выполнен в полной печатной форме
Полученные результаты стоимости оцениваемого объекта, определенные с применением различных подходов, с учетом округлением, руб.	
Итоговая величина рыночной стоимости	660 600 рублей

а именно:

№ п/п	Наименование оцениваемых объектов	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговый результат рыночной стоимости с учетом округления, руб.
Стоимость недвижимости					
1	Нежилое здание гаража (158,8 кв.м)	Не применялся	507 700	Не применялся	507 700
2	Земельный участок (410 кв.м)	Не применялся	152 900	Не применялся	152 900

1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объекты оценки	Нежилое здание гаража с земельным участком
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Использование объектов оценки в качестве продажи или передачи.
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки</p> <p>В соответствии с ФСО №2: «При определении <u>рыночной стоимости</u> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действует в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	По состоянию на 07.10.2024 года
Срок проведения оценки	В период с 07.10.2024 по 09.10.2024 года
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Нет

1.3. Сведения о заказчике

Комитет земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа.

Юридический адрес и реквизиты: 161380, Вологодская область, Нюксенский район, с. Нюксеница, ул. Набережная, д. 23. ИНН 3515001106 КПП 351501001. Р.с. 03231643195360003000 отделение Вологда банка России //УФК по Вологодской области, г. Вологда. БИК 011909101.

1.4. Сведения об оценщике

Наименование оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленная экспертиза»
Юридический адрес	162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42
Почтовый адрес	162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42
ОГРН	№ 1143538000561 дата присвоения 06 июня 2014 года

Банковские реквизиты	ИНН 3526031945/352601001, Вологодское отделение №8638 ПАО «Сбербанк», р/с 40701810512000000214, БИК 041909644
Контактные телефоны	тел/факс (81738) 2-69-96
e-mail	promexp_vu@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис-оферта страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/20462/23, выдан АО «АльфаСтрахования», действует с 01.11.2023г. по 31.10.2024г. Страховая сумма 5 000 000 рублей.
Соответствие выполняемых работ стандартам	Сертификат соответствия № СДС.ТП.СМ.03310-13. Соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Промышленная экспертиза» 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 «Промышленная экспертиза» 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.

Сведения об оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора	<i>Пачезерцев Сергей Александрович</i>
Место нахождения оценщика	Место нахождения юридического лица, с которым у оценщика заключен договор: 162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П. Покровского, д.42.
e-mail	promexp_vu@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве саморегулируемой организации оценщиков, № 0000410 от 22.07.2020г. Рег.№ 001013. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 14.03.2023г.
Документы, подтверждающие профессиональные знания в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 1255524 от 27.12.2005г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в Московском государственном университете «МАМИ»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №040234-1 от 27.06.2024 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис-оферта № 0991R/776/20327/24 от 29.07.2024г. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 3 000 000 рублей. Срок действия полиса с 01.08.2024г. по 31.07.2025г.
Стаж в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Пачезерцев Сергей Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Пачезерцев Сергей Александрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Пачезерцев Сергей Александрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
3. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса поведения оценщиков.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщику не была поставлена задача ее проверки. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
6. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
9. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации. Оценщик не инспектировал те части имущества, которые покрыты, не выставлены или не доступны и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Оценщик не может выразить какое – либо мнение относительно состояния

необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материалов, из которых выполнены оцениваемые объекты.

10. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало его состоянию на момент осмотра.

11. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании земли под объектами оценки или окружающих земель, для установления факта загрязнения оцениваемых объектов при таких использованиях или от окружающих участков. Заключение о стоимости сделано на основании этих допущений.

12. Никакая ответственность не предполагается в случае обнаружения, каких – либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если в последствии будет установлено, что загрязнение существует на оцениваемых объектах или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объектов, которые могут вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.

13. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказывать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому, для цели настоящей оценки, оценщик принял допущение, что никаких токсичных, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри оцениваемых объектов или на территории расположения оцениваемых объектов. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.

14. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

15. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами, содержащимися в настоящем отчете.

16. Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

17. Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

18. Ни полностью, ни частично настоящий отчет об оценке и никакая ссылка на него, не может быть включена в какой – либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного согласования с оценщиком. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

19. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки.

20. Оценщик предполагает и не принимает на себя никакой ответственности перед налогами.

21. Настоящая оценка представлена в валюте страны расположения объектов оценки.

22. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости и не является гарантией того, что по данной стоимости будет осуществлена сделка.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ в текст в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ;

- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО №4) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №5) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО №6) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков гармонизированных с Международными стандартами оценки (2015) и обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем отчете определяется рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки.

В соответствии с ФСО №2: «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

5. ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если 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.¹

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности 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.

¹ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

Достаточность и достоверность информации, объем, и глубина проведенного исследования характеризуется следующей информацией, описанной в последующих главах отчета.

Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки

В настоящем отчете для определения количественных и качественных характеристик параметров объектов оценки, предоставлены копии следующих документов:

- 1. Нежилое здание.** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.06.2023 года. Технический паспорт на здание гаража, инвентарный № 3278 от 03.10.2011 года;
- 2. Земельный участок.** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.06.2023 года.

Подтверждение факта осмотра объектов лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объектов

Осмотр объектов оценщиком Пачезерцевым Сергеем Александровичем был произведен 07.10.2024 года. Осмотр объектов был произведен в присутствии представителя Заказчика.

Осмотр объектов производился обстоятельно и полно. Текущее использование оцениваемых объектов – нежилое здание свободного назначения.

Целью осмотра являлось:

- засвидетельствование наличия объектов оценки;
- визуальное изучение, установление и описание количественных и качественных характеристик конструктивных элементов объектов.

Степень надежности и полноты использованной рыночной информации

В настоящем отчете использовалась информация, помещенная в сети интернет.

Количество принятых во внимание сопоставимых объектов и объектов - аналогов по каждому оцениваемому объекту составляло не менее трех.

Количество и степень профессиональной подготовки, привлеченного к выполнению работы персонала

Настоящая работа, как уже отмечалось ранее (см. раздел 1.4 «Сведения об оценщике» настоящего отчета), была выполнена оценщиком Пачезерцевым Сергеем Александровичем.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В настоящем отчете используются приводимые ниже термины и определения:

Оценочная деятельность - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной оценочной стоимости.

Оценка - мнение о ценности, уровне или значении объекта.

Оценка стоимости - итог непосредственного взаимодействия исполнителя услуги по оценке стоимости и заказчика оценки и внутренней деятельности исполнителя услуги по удовлетворению потребностей заказчика в установлении оценочной стоимости.

Объект оценки – объект гражданских прав, свободно отчуждаемый или переходящий от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или законодательно защищенный от причинения морального вреда (физических или нравственных страданий).

Цель оценки - установление оценочной стоимости в соответствии с назначением оценки на конкретную календарную дату - дату проведения оценки.

Оценочная стоимость - вид и расчетная величина стоимости объекта оценки в обобщенном денежном выражении.

Вид оценочной стоимости - определение стоимости, идентифицированное с назначением оценки.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется оценочная стоимость объекта оценки.

Процедура оценки - последовательность действий по сбору и анализу исходных данных объекта оценки, исследованию экономической ситуации в конкретном секторе рынка и выполнению расчетов для достижения цели оценки.

Исполнитель услуги по оценке стоимости - оценщик стоимости в качестве индивидуального предпринимателя или в составе организаций по оценке стоимости.

Заказчик оценки - физическое или юридическое лицо, а также правомочный орган исполнительной власти, выступающий в качестве инициатора и потребителя услуги по оценке стоимости.

Оценщик стоимости - профессиональный исполнитель услуги по оценке стоимости, обладающий теоретическими знаниями, практическим навыком, профессиональным мастерством, имеющий лицензию на право проведения оценки и оформивший свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Организация по оценке стоимости (оценочная организация) - юридическое лицо, имеющее в своей структуре оценщика стоимости и лицензию на право проведения оценки и оформившее оценочную деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Отчет по оценке - официальный документ, представляемый заказчику исполнителем услуги, содержащий выводы и заключение об установленной оценочной стоимости.

Собственность - 1 значение как юридическое право: принадлежность материальных и духовных ценностей, определенным лицам - субъектам права собственности, право на такую принадлежность и общественные отношения, связанные с этим правом; 2 значение как совокупное понятие: объекты гражданских прав, материальные и нематериальные, в совокупности с правом владения ими.

Субъект права собственности - возможный или действительный участник правоотношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом.

Работа - деятельность исполнителя, осуществляемая за плату по заданию потребителя, имеющая материальный результат.

Информация - сведения, являющиеся объектом сбора, хранения и переработки, рассматриваемые как один из видов ресурсов, используемых в экономических процессах, получение которого требует затрат времени и других издержек.

Рынок - всякий институт или механизм, который сводит вместе покупателей и продавцов конкретного товара или услуг.

Рынок свободный - открытый или конкурентный рынок, на котором текущие цены устанавливаются соотношением спроса и предложения без влияния каких – либо внешних факторов.

Цена - это денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в процессе продажи на свободном рынке.

Цена текущая - цена объекта купли - продажи в данный текущий момент.

Спрос - общественная потребность в товаре, аналогичном объекту оценки, обеспеченная платежными средствами.

Предложение - количество товара, аналогичного объекту оценки, которое продается на определенных условиях в текущий период времени.

Конъюнктура - экономическая ситуация, складывающаяся на конкретном рынке (секторе рынка), характеризующая соотношением спроса и предложения на товары, аналогичные объекту оценки, рыночной активностью, уровнем текущих цен, объемом продаж и товарными запасами.

Стоимость - это выраженная в денежном эквиваленте расчетная величина ценности объекта оценки и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с назначением оценки.

Стоимости в пользовании - группа видов оценочных стоимостей для конкретных целей и (или) для конкретного пользователя (группы пользователей).

Стоимость приобретения - чистая денежная сумма, затраченная на приобретение объекта оценки по счету фактуре плюс все сопутствующие затраты, необходимые для доставки на место и подготовки к дальнейшему использованию.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, соответствующих на дату проведения оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Обесценение - потеря стоимости (полезности) объекта оценки и как следствие - стоимости в процессе эксплуатации и под действием различных факторов устаревания.

Износ физический - потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта оценки в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Накопленный износ — совокупный износ основных средств, активов, аккумулированный за период эксплуатации основных средств, долгосрочных активов, определяемый суммированием износа за предыдущие периоды.

Подходы оценки - совокупность методов и приемов, применяемых при оценке стоимости, основанных на системе взглядов, интересов и побуждений сторон, участвующих в процессе оценки стоимости.

Подход затратный - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо для замещения объектов оценки, с учетом износа.

Подход сравнительный (сравнения рыночных продаж) - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход доходный - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Ограничивающие условия (ограничения) - состав законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки стоимости.

Обобщение (согласование) результатов - установление итоговой величины оценочной стоимости путем анализа результатов расчетов, выполненных с помощью методов различных подходов оценки.

Амортизация - исчисленный в денежном выражении износ основных средств с целью погашения их первоначальной стоимости.

Стоимость первоначальная - сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение или изготовление основных средств, включая затраты на доставку, установку и монтаж.

Стоимость текущая (восстановительная) - стоимость приобретения, сооружения или изготовления основных средств в условиях и по ценам текущего периода.

Стоимость остаточная - разность между балансовой стоимостью и суммой амортизационных отчислений основных средств, начисленных исходя из норм амортизации.

Недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Право аренды земельного участка - право лица (арендатора) осуществлять временное владение и пользование земельным участком.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

План процесса оценки представлен в таблице №3.

Таблица 3

1.	Заключение с заказчиком договора об оценке	Заключён договор № 64/24 от 07.10.2024 г.
2.	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Предоставлены копии следующих документов: Выписки из ЕГРН
3.	Осмотр объектов оценки, установление количественных и качественных характеристик объектов, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки.	Проведен визуальный осмотр, выполнены фотографии объектов, окружения.
4.	Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого и недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Выполнено
5.	Анализ рынков, к которому относятся объекты оценки	Проведен
6.	Осуществление расчетов	Проведено в таблице к отчету.
7.	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объектов оценки	Проведено в таблице к отчету.
8.	Составление и передача Заказчику, отчета об оценке	Выполнено

8. АНАЛИЗ СОСТАВА ПРАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Таблица 4

Информация о виде и объеме прав на имущество	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, право собственности на которое оценивается, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права собственника оцениваемого имущества	Отражено, в предоставленных документах.
--	--	---

	(правоудостоверяющие, правоустанавливающие документы (контракт, договор купли-продажи/поставки и т.п.).	
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, а также его соответствия данным представленной технической документации/спецификации (техническим паспортам, спецификации к договору/контракту и т.п.)	Проверено по техническому паспорту
Установление данных об обременении на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений имущества, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и любых других обременений (при их наличии)	Обременений не зарегистрировано
Установление данных о местонахождении объекта оценки	Установление правовых оснований установки/нахождения/хранения оцениваемого имущества по фактическому адресу местонахождения на основании соответствующих документов	Отражено, в предоставленных документах.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием движимого имущества, права собственности на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.)	Платится налог на имущество.
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на объекты оценки	Отражено, в предоставленных документах.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.

Таблица 5

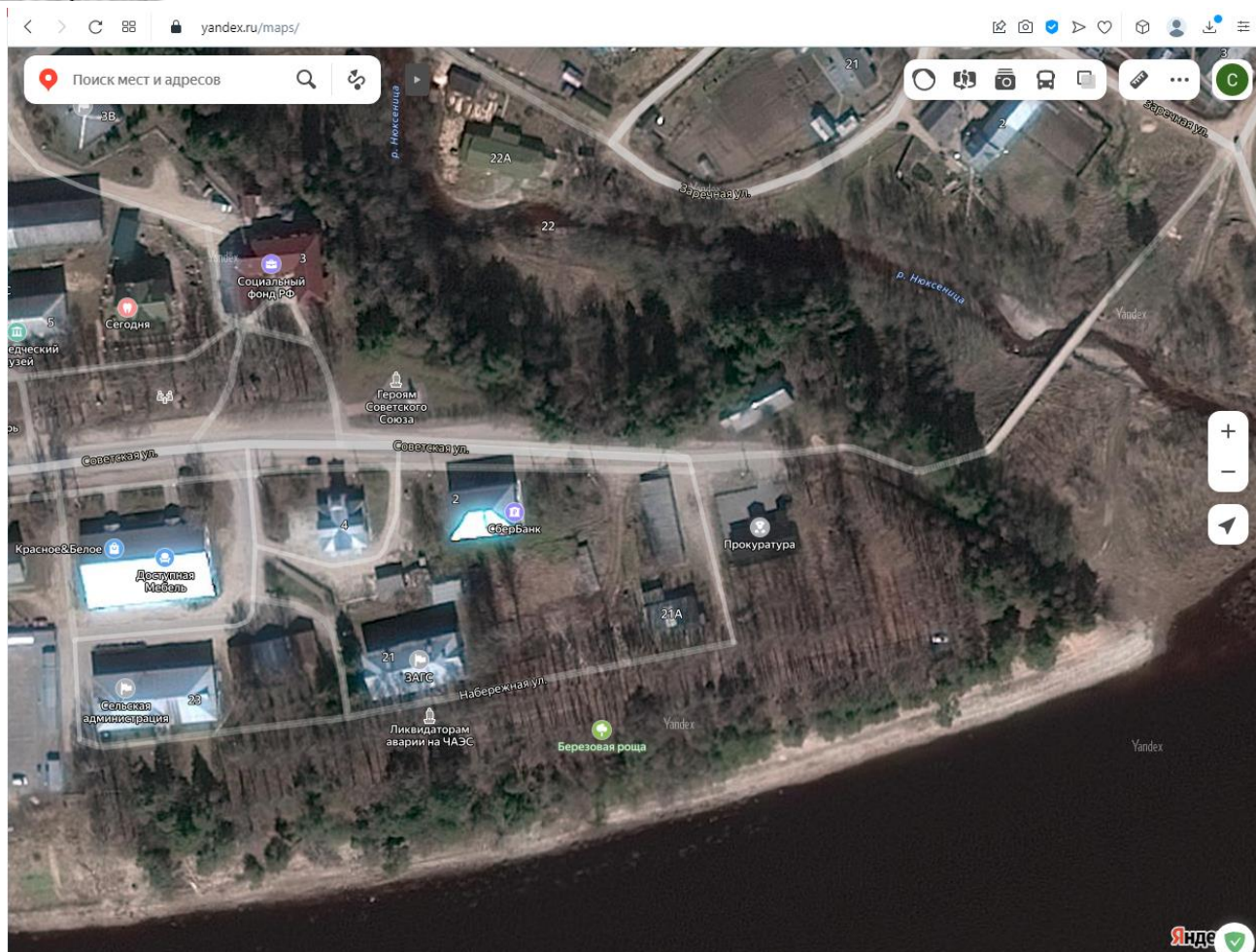
<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Тип здания	Нежилое здание гаража
Год постройки	1974
Физический износ, %	34% - согласно технического паспорта
Количество этажей в здании	1
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Общая площадь – 158,8 м ² ;
Полезная площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Полезная площадь – 158,8 м ² ;
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Нет
Кровля	Асбестоцементные листы по тесовой обрешётке и деревянным стропилам
Другие конструктивные элементы	Фундаменты – бутобетонная лента. Полы – бетонные, дощатые, керамическая плитка. Окна – глухие. Ворота – деревянные
Высота потолков, м	2,65-2,75
Отделка	Штукатурка, окраска

Состояние отделки	Неудовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Не дату оценки все коммуникации отключены
Группа капитальности	3
Состояние объекта (субъективная оценка)	Неудовлетворительное
План/эскипликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Имеется
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Оценщик лично убедился, что поэтажный план соответствует действительности.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для эксплуатации в качестве гаражного или складского объекта
Дополнительная существенная информация	Нет

9.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 6

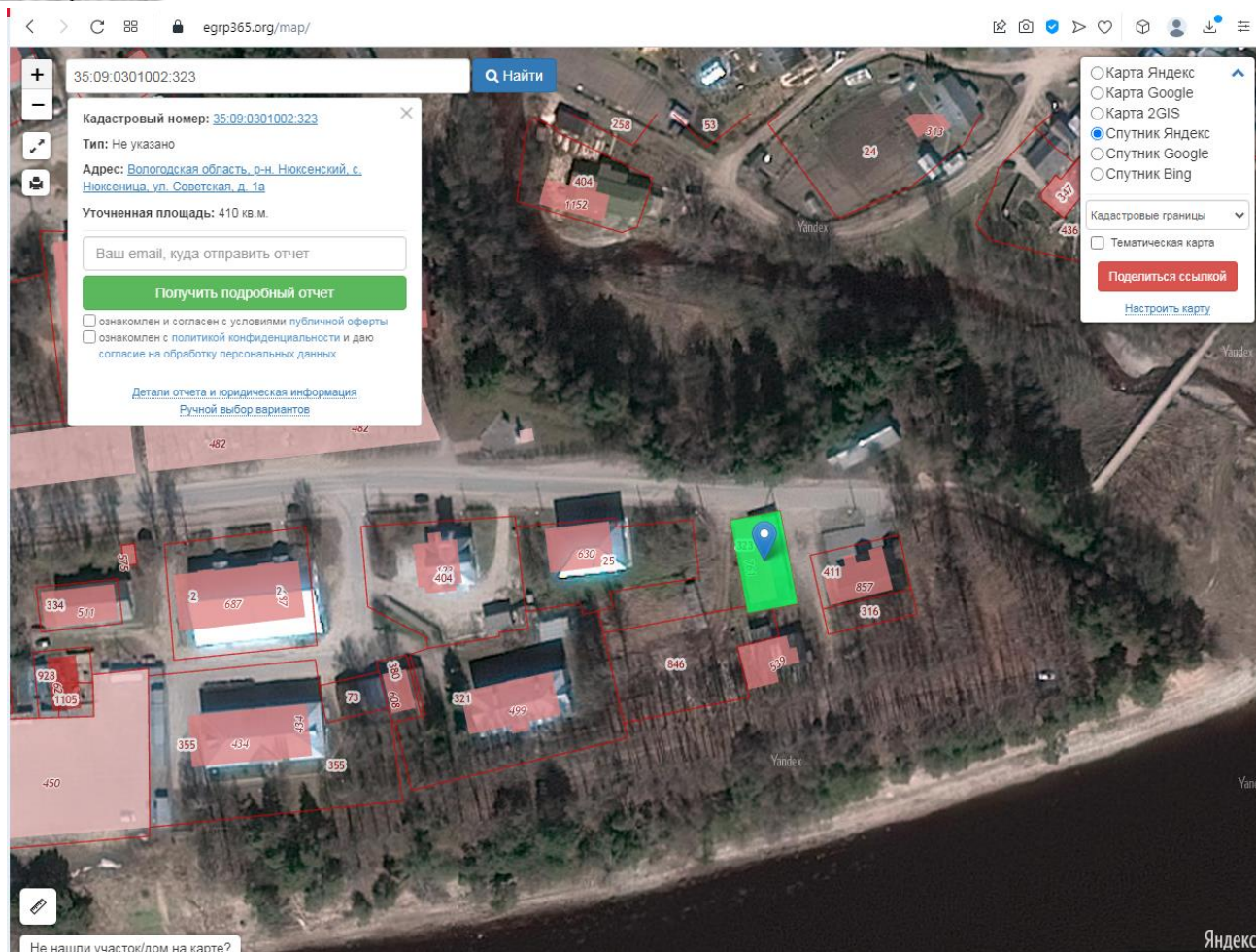
<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Округ, микрорайон	Центральная часть населённого пункта
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома
Удаленность от транспортных магистралей	Удалено
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и в районе в целом	Нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Выписка из ЕГРН
Дополнительная существенная информация	Нет



9.3. Описание земельного участка площадью 410 кв.м и улучшений.

Таблица 7

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Вологодская обл., с. Нюксеница, ул. Советская, д.1а
Вид права	Право собственности
Назначение	Здравоохранение
Наличие улучшений	Нежилое здание гаража
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, м ²	410 кв.м.
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Нет сведений
Кадастровый номер земельного участка	35:09:0301002:323



9.5. Информация о балансовой и остаточной стоимости оцениваемого объекта

Оцениваемые объекты находятся в собственности у муниципального образования.

Таблица 9

Наименование объекта	Балансовая стоимость	Износ	Остаточная стоимость
Нежилое здание гаража	н/д	н/д	н/д

9.5. Фотографии объекта оценки







10. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

10.1. Краткая справка о Вологодской области

Вологодская область образована 23 сентября 1937 года. Она расположена на севере Европейской части России в поясе умеренно-континентального климата в 500 км от Москвы. По площади является одной из крупных областей Российской Федерации и составляет почти 1% ее территории (145.7 тыс. кв. км); наибольшая протяженность с севера на юг - 385 км, с запада на восток - 650 км.

Область граничит на севере с Архангельской, на востоке - с Кировской, на юге - с Костромской и Ярославской, на юго-западе - с Тверской и Новгородской, на западе - с Ленинградской областями, на северо-западе с Республикой Карелия.

Близость крупных промышленных центров, транспортных магистралей, соединяющих Центральную Россию с Уралом и Сибирью, позволяют развивать эффективные деловые связи с другими регионами и зарубежьем.

Доминирующие отрасли промышленности: черная металлургия, химическая промышленность (г. Череповец), машиностроение, металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная (г. Вологда, г. Сокол). Легкая промышленность представлена предприятиями по первичной обработке льна, двумя крупными льнокомбинатами, кружевным, швейным, трикотажными производствами.

Ведущая отрасль сельского хозяйства - молочное животноводство, на которое приходится 70% всей продукции сельского хозяйства. Производственно-промышленный потенциал агропромышленного комплекса позволяет обеспечить потребность населения в мясе, молоке, яйце, картофеле.

В топливно-энергетическом комплексе главное место занимает энергетика. 50% электроэнергии область получает от других энергосистем - Тверской, Костромской, Кировской, Ленинградской и Ярославской.

В области широко развита транспортная инфраструктура.

Область разделена на 26 административных районов, 4 города областного и 11 районного подчинения. Наиболее крупные из них: Вологда, Череповец, Великий Устюг и Сокол.

Высшим должностным лицом Вологодской области является Губернатор, который представляет область в отношениях с федеральными органами государственной власти и с органами государственной власти других субъектов РФ.

Губернатор области и образуемые им органы составляют систему исполнительной власти области.

Постоянно действующим представительным и законодательным органом государственной власти Вологодской области является Законодательное Собрание. Оно состоит из 32 депутатов, избираемых населением области на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании.

Работой Законодательного Собрания руководит его Председатель, избираемый тайным голосованием большинством голосов от установленного числа депутатов.

Для области характерен умеренно - континентальный климат с продолжительно холодной зимой, относительно коротким теплым летом.

Средняя температура января на западе области -11°, на востоке -14°; июля соответственно +16° и +18°. Период с положительными температурами составляет 195-210 дней. Средняя годовая сумма осадков всех видов - 480-500 мм на востоке области и 560-600 мм - на западе, что намного больше величины испаряемости.

Областной центр - город Вологда, основан в 1147 году. Крупнейший индустриальный центр области - г. Череповец.

Вологодчина сыграла важную роль в формировании русской нации, внесла богатейший вклад в сокровищницу российской и мировой культуры.

В современных условиях удобное географическое положение области, ее природные ресурсы, высокий уровень квалификации специалистов, программно-целевой подход к управлению экономикой, благоприятные возможности для развития предпринимательства, создаваемые администрациями области, городов и районов, открывают новые интересные возможности.

Вологодская область - обширный простор для деятельности людей энергичных и предприимчивых.

Исторически так сложилось, что наша область, прежде всего, металлургическая. Однако у области есть очень неплохой потенциал в других отраслях – химической, лесной, агропромышленной.

Основная цель экономической политики областных властей - стабильное и поступательное развитие региона с устойчивым развитием всех отраслей экономики и повышением жизненного уровня населения.

11. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

11.1. Анализ рынка нежилкой недвижимости в с. Нюксеница и Нюксенском районе

Анализ рынка недвижимости является неотъемлемой частью любого отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, т.к. состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени и в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке рынка недвижимости.

Общая характеристика рынка недвижимости

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилкой недвижимости).

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

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.

Анализ рынка земельных участков в Нюксенском районе

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

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. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как все улучшения имеют определенный срок службы.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- специфика данного объекта;
- неразработанность нормативно-правовой базы;
- неразвитость земельного рынка в стране.

Для данного анализа в качестве источника информации были приняты материалы, публикуемые в сети интернет.

На основании этих источников информации составлено представление о рынке земельных участков в отношении как первичных общих данных об объектах рынка (назначение, местоположение,

характеристика объектов, предлагаемая цена), так и базовые данные о самом рынке, дифференцируемые по сегментам, районам, ценовым характеристикам, активности рынка и др.

Следует отметить, что сведения о реально свершённых сделках купли-продажи на коммерческом рынке носят конфиденциальный характер, поэтому при определении рыночных цен анализ проведен исходя из цены предложения (зная какие объекты и за какую стоимость предлагаются к аренде или продаже в настоящее время). Анализ цен на муниципальные земельные объекты был произведен исходя из конечной стоимости проданных участков на аукционах, проводимых комитетом по управлению имуществом администрации Нюксенского муниципального района.

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- ❖ земли особо охраняемых территорий;
- ❖ земли поселений;
- ❖ земли лесного фонда;
- ❖ земли сельхозназначения;
- ❖ земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- ❖ земли водного фонда;
- ❖ земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта. Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории.

Анализ по рынку розничных продаж земельных участков

В результате проведенного анализа все реализуемые в розницу участки можно сегментировать по нескольким видам. Их структура предложения представлена на рис.1.

Рис.1.



- участки, используемые для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Используются для строительства коттеджей, домов. Они составляют 78 % от общего объема продаваемых земельных участков;
- участки, используемые для строительства объектов коммерческой недвижимости. Они составляют 20 % от общего объема продаваемых земельных участков;
- прочие земельные участки, используемые для строительства общественных объектов и т.д. Они составляют 2 % от общего объема продаваемых земельных участков.

Цена предложения по продаже земельных участков за рассматриваемый период сильно варьируется. Цена предложения зависит, главным образом, от ряда факторов, таких, как:

- Назначение участка;
- Местоположение земельного участка (его удаленность от центра города);
- Наличие/отсутствие построек на земельном участке;
- Наличие/отсутствие подъездных путей;
- Правовой аспект (продается право собственности на земельный участок или право аренды)

Для земельных участков, предназначенных для индивидуального строительства также немаловажна привлекательность (живописность) местности и т.д.

Наиболее дорогая стоимость земельных участков наблюдается в центральной части села. Такой уровень цен можно объяснить тем, что это центральная часть села с высоким уровнем пассажиро- и автопотока.

Большая изношенность имеющихся основных фондов, как следствие большие затраты на их восстановление, новые строительные технологии делают для застройщиков более привлекательным ситуацию покупки земельного участка и постройки на нем недвижимости нового качества. Кроме того, в соответствии с генеральным планом развития села, возможность строить объекты различного назначения, строго регламентирована по зонам.

Таким образом, информация, полученная из СМИ о рынке недвижимости, вполне объективно характеризует состояние рынка, как в целом, так и в отдельных сегментах недвижимости.

Следует отметить, что с конца 2008 г. и на момент оценки в связи с ухудшением экономической ситуации на рынке наблюдается значительное снижение стоимости предложений по земельным участкам, к тому же скидки по реальным сделкам могут составлять от 5 до 10%.

12. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. Методика определения рыночной стоимости зданий и сооружений

При определении рыночной стоимости зданий и сооружений используются три основных подхода:

- **затратный подход;**
- **сравнительный подход;**
- **доходный подход.**

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее важные.

Основные этапы оценки при затратном подходе:

1. Расчет стоимости замещения или полной восстановительной стоимости объектов оценки.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Определение восстановительной стоимости с учетом износа для получения стоимости объекта оценки.
4. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной или имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования (для зданий и сооружений).
5. Добавление к рассчитанной стоимости объекта стоимости земли.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами. Построенные здания и сооружения под воздействием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются.

Накопленный износ мы определяем как «уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников».

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости или сооружения, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний экономический.

Для каждого вида износа характерно его подразделение: на устранимый и неустранимый.

В самом общем случае устранимым износом называется износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

- **нормативный;**

- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно он вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Внешний экономический износ представляет собой обесценение объекта оценки, обусловленное негативным по отношению к объектам оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, изменением окружающей инфраструктуры.

Накопленный износ — совокупный износ основных средств, активов, аккумулированный за период эксплуатации основных средств, долгосрочных активов, определяемый суммированием износа за предыдущие периоды.

$$I_n = I_{\phi} + I_{\text{фун}} + I_{\text{вн}}$$

Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, сооружений.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода производится на основе анализа фактической доходности оцениваемого объекта. Доходы от владения объектами собственности поступают в виде текущих или будущих денежных поступления (в т.ч. периодических платежей).
2. Оценка потерь от недозагруженности и неуплат производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемым объектам.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемых объектов основывается на анализе фактических издержек по их содержанию или типичных издержек на данном рынке.
4. Рассчитывается итоговый показатель потоков денежных средств, который затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации на рынке.

Имеется два метода превращения дохода, получаемого от владения имуществом, в оценку стоимости:

1. **Метод прямой капитализации**, основанный на использовании ставки капитализации.
2. **Метод дисконтирования денежных потоков**, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные, в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Далее для сведения результатов всех используемых подходов и нахождения окончательного результата, проводится определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможна корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

12.2. Методика определения рыночной стоимости земельного участка

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как улучшения имеют определенный срок службы.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта производится исходя из определения рыночной стоимости прав собственности или прав аренды на земельный участок (участки) и прав собственности на имеющиеся улучшения, находящиеся на оцениваемом земельном участке с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В нашем случае объектом оценки является право собственности на земельный участок.

В методике определения рыночной стоимости земли имеются три основных подхода:

- **затратный подход;**
- **сравнительный подход;**
- **доходный подход.**

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее важные.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственность или в аренду) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Наиболее применим этот подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Для оценки незастроенных земельных участков затратный подход не используется.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости восстановления или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость имущества при прочих равных не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, сравнительный подход не обеспечивает надежных результатов.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи, или от продажи недвижимости целиком или по частям после проведения реконструкции.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости земельного участка использован сравнительный подход. При использовании сравнительного подхода оценщиком был использован метод сравнения продаж. Использование доходного и затратного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка не представляется возможным, так как земля является нерукотворным объектом, применение затратного и доходного подхода относится в большей степени к улучшениям, находящимся на земельном участке.

12.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или земли с улучшениями (объект недвижимости), которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с точки зрения оценщика, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- ***Быть физически возможным***, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу. Ресурсное качество функционально связано с его емкостью и эффективностью в сочетании с другими факторами производства. При изучении ресурсного качества участка определяется, насколько он может быть использован физически, и какие существуют физически ограничения на различные варианты застройки.

Оцениваемый земельный участок не требует дополнительных вложений капитала, которые компенсировали бы физические характеристики исследуемого участка (размер и форму, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных средств).

Оцениваемое здание соответствует ресурсному потенциалу, может использоваться физически.

- ***Быть законодательно допустимым***, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна попадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных.

Как уже отмечалось выше, земельный участок выделен здравоохранению, под объекты культурно-досуговой деятельности, следовательно, использование объекта оценки, законодательно допустимо и не попадает под какие-либо правовые ограничения.

Оцениваемое здание на момент оценки имеет свидетельство о регистрации права, принято в архитектуре города и не имеют правовых ограничений.

- ***Быть финансово состоятельным***, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовые обязательства и возврат самого капитала. В большей степени финансовая целесообразность

зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовый доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Оцениваемые объекты используются по назначению, поэтому использование их в этом качестве финансово осуществимо и не влечет дополнительных финансовых вложений.

• **Быть максимально эффективным**, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации подтверждается рынком. Максимальная эффективность определяется на основании оправданного выбора наиболее доходного варианта застройки с учетом фактически сложившихся на рынке обстоятельств (фактических потребностей владельца объекта или потенциальных арендаторов, уровня спроса и предложения, количества конкурентов и т.д.)

Вариант функционального использования объектов оценки в качестве земельного участка с нежилым зданием, по мнению оценщика, принесет поток денежных средств в достаточном количестве, нужного качества и продолжительности. Кроме того, месторасположение оцениваемого объекта, наиболее подходит для данного вида деятельности. Использование объекта для других целей не предусмотрено.

Проанализировав все возможные критерии, оценщик пришел к выводу, что имеющееся фактическое использование объектов оценки является наиболее целесообразным, юридически возможным, фактически допустимым и экономически эффективным.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

13.1. Методика расчёта рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего отчета Оценщик использует метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как застроенных земельных участков, так и незастроенных. 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:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов или сравнимых объектов.

13.2. Определение рыночной стоимости земельного участка с применением сравнительного подхода

Оценивается рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Вологодская обл., с. Нюксеница, ул. Советская, д. 1а.

13.2.1. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана **цена за квадратный метр (сокращенно: руб./кв.м)**. Данная единица сравнения является общепринятой и типичной для данного вида недвижимости.

Данная единица сравнения используется в расчетах, а именно сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

13.2.2. Расчет рыночной стоимости

Ниже в таблице 10 приведены подобранные сравнимые аналоги и указаны основные характеристики.

Таблица 10

Показатели и характеристики	Объект оценки	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3
Адрес	с. Нюксеница, ул. Советская, д. 1а	с. Нюксеница, ул. Спортивная	с. Нюксеница, ул. Возрождения	с. Нюксеница, р-н. ул. Школьная и ул. 50-летия Победы
Цена продажи, руб		400 000	390 000	300 000
Право собственности		Полное	Полное	Полное
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Окружающая среда		Хорошая	Хорошая	Хорошая
Дата предложения/продажи		05.08.2023	07.07.2023	15.03.2024
Источник информации		https://onrealt.ru/selo-niuksenitca/kypit-uchastok/64788076	https://onrealt.ru/selo-niuksenitca/kypit-uchastok/64887547	https://onrealt.ru/selo-niuksenitca/kypit-uchastok/64884567
Физические характеристики				
Размер, кв.м	410	1500	1200	1070
Подъезд	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
Доступные коммуникации				
Электрические сети	да	да	да	да
Водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Газ	Нет	Нет	Нет	Нет
Местоположение				
Удалённость от районного центра	в районном центре	в районном центре	в районном центре	в районном центре
Назначение	здравоохранение	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена за ед. руб/кв.м		267	325	280
Корректировка на имущественные права		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		267	325	280
Корректировка ка на условия финансирования		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		267	325	280
Корректировка на время продажи		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб/кв.м		267	325	280
Поправка на площадь, %		12,97	10,62	9,44
Скорректированная цена, руб/кв.м		301	360	307
Поправка на условия сделки		0,925	0,925	0,925
Скорректированная цена, руб/кв.м		279	333	284

Поправка на категорию земельного участка		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		279	333	284
Поправка на назначение земельного участка		1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена, руб/кв.м		348	416	355
Поправка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб/кв.м		348	416	355
Поправка на доступность		1	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м		348	416	355
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена, руб/кв.м		116	139	118
Средневзвешенная цена, руб/кв.м	373			
Стоимость участка земли, руб	152 900			

При проведении расчетов оценщик применяет следующие корректировки:

Корректировка на передаваемые имущественные права. Корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. Поскольку в соответствии с п.10 ФСО № 4 вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления), данная корректировка не применяется.

Корректировка на условия финансирования. Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (схем оплаты при переходе имущества из рук в руки). По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки. Данная корректировка требуется для всех объектов-аналогов, т.к. они находятся на стадии предложения. Поправка на перевод цены предложения на цену сделки вводилась как средняя величина по рынку уступки покупателю от запрашиваемой цены продавца. Данное утверждение также подтверждается мнением экспертов в области недвижимости и обзором рынка. В ходе проведения анализа рынка недвижимости средняя величина торга на дату оценки составляла -7,5%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Корректировке подлежат различия в ценах предложений, если сделка по объекту-аналогу произошла в момент, отстоящий от даты оценки. В данном случае все объекты-аналоги на момент оценки выставляются к продаже, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земельного участка – не применяется, т.к. категория сравнимых земельных участков и оцениваемого земельного участка совпадают, а именно – земли населенных пунктов.

Корректировка на назначение земельного участка – производится на основании справочника оценщика недвижимости-2016, том. 3 «Земельные участки», стр. 258.

Корректировка на местоположение – рассчитывается исходя из местоположения земельного участка согласно кадастровым кварталам, производится путём соотношения кадастровой стоимости земельных участках в различных кадастровых кварталах населённого пункта.

Корректировка на площадь



$$K = \left(\left(\frac{1,9152 * x_{об.оц}^{-0,094}}{1,9152 * x_{ан}^{-0,094}} \right) - 1 \right) * 100\%$$

Корректировка на доступность (транспортную, пешую) – не производится.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная с применением сравнительного подхода, с учетом округления, составит:

152 900 рублей
(Сто пятьдесят две тысячи девятьсот) рублей

14. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование доходного подхода из трёх существующих подходов (затратного, доходного и сравнительного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имеется тот аргумент, что оцениваемый объект, согласно полученной от Заказчика информации, будет использоваться исключительно для личных нужд, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

15. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1)

Совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир).

Затратный подход наиболее применим для определения стоимости новых объектов недвижимости, когда улучшения представляют собой наиболее эффективное использование земельного участка, или не новых объектов недвижимости, когда наиболее эффективное использование незастроенного участка совпадает с наиболее эффективным использованием застроенного (улучшенного) участка, и есть возможность корректной оценки износов улучшений земельного участка.

Затратный подход чаще, чем другие подходы, используется для оценки стоимости объектов специального назначения (трубопроводы, инженерные сети, и др. объектов), слабо или вовсе не представленных на рынке в качестве объектов сделок.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: (пп.г п.24 ФСО №7)

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения осуществляется:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- индексным способом оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1)

Затратный подход реализуется одним из двух методов:

1. Метод капитализации издержек

2. Метод компенсации издержек.

Метод капитализации издержек целесообразно использовать для расчета рыночной стоимости только что построенного объекта или объекта, бывшего в доходной эксплуатации не более 10 лет. При больших сроках функционирования объекта предпочтение отдается второму, широко используемому методу затратного подхода, обычно называемому (как и сам подход) затратным, но по сути своей предусматривающему определение стоимости объекта путем суммирования подлежащих компенсации (реальных и вмененных) издержек на приобретение земли и создание улучшений, с учетом прибыли предпринимателя и потерь стоимости, связанных с износом и устареванием.

Метод компенсации издержек предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (права собственности или права заключения договора аренды) земельного участка как свободного и рыночной стоимости улучшений равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя (девелопера) — за вычетом потерь стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания — все на дату оценки:

$$СЗП = РСзу + Снов * (1 - Инак) + (1 + ПП)$$

где,

СЗП – Ориентир стоимости объекта по затратному подходу;

РСзу – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.

Снов – затраты на строительство нового объекта недвижимости, руб;

Инак – суммарный накопленный износ и устаревания, %.

ПП – прибыль предпринимателя, %.

В данном отчете Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, в рамках оценки недвижимого имущества, принимая во внимание весомость приведённых ниже аргументов: имеется необходимый объем рыночных данных сегмента рынка объектов оценки (в соответствии с п.24в 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).

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Вологодская обл., с. Нюксеница, ул. Советская, д.1а. применена информация о предложениях и продажах аналогичных объектов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в приложении «А» к отчету.

При расчете рыночной стоимости объектов недвижимости применены следующие поправки:

Корректировка на земельный участок – определяется в денежном эквиваленте и зависит от размера земельного участка умноженного на среднюю стоимость 1 кв. м. в данном районе.

Корректировка на уторговывание: производится согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А, том.1, часть.2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.158.

Класс объектов	Активный рынок		
	среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%

Корректировка не применяется, так как все аналоги проданы, окончательная цена продажи

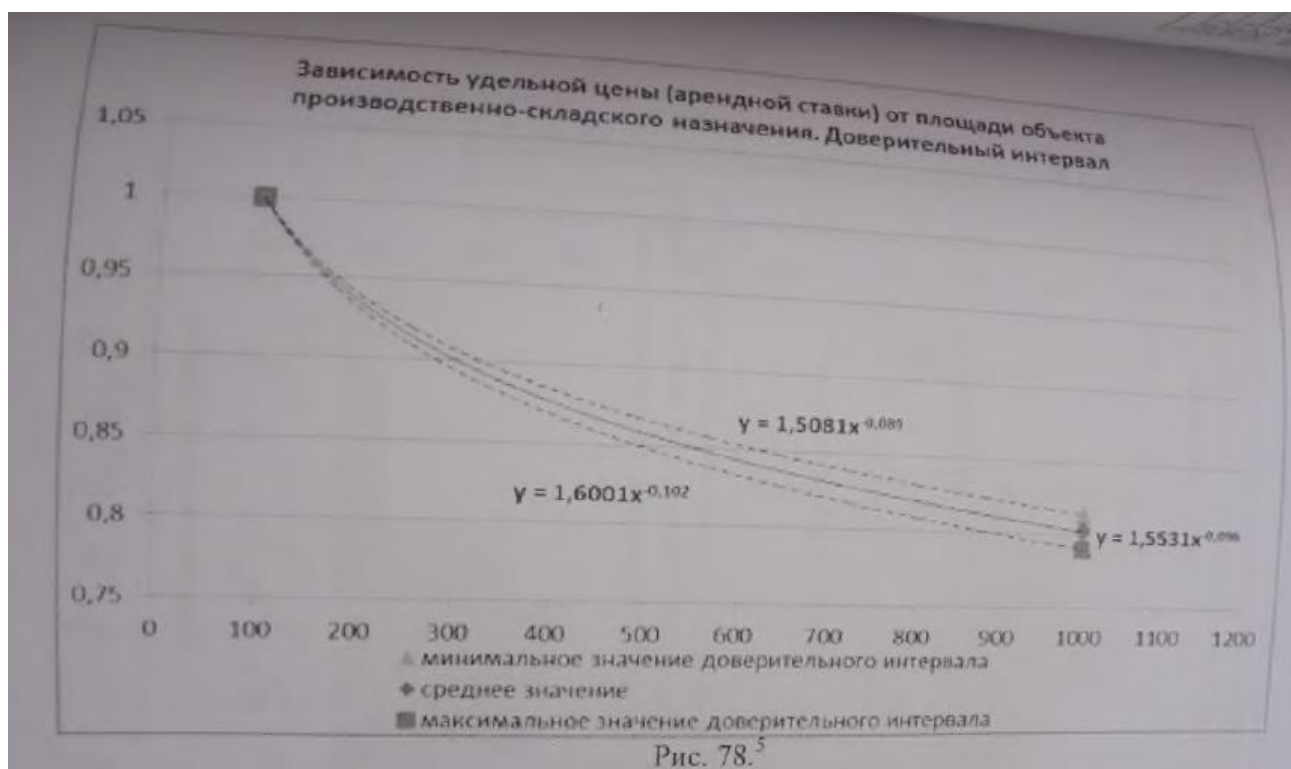
Корректировка на физическое состояние объекта: производится согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А, том.1, часть.1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.168.

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
Объект оценки	хорошее	1	1,22	1,7
	удовл	0,82	1	1,39
	неудовл	0,59	0,72	1

Корректировка на месторасположение: производится согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2020», под редакцией Лейфера Л.А, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.15.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Корректировка на площадь: производится согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А, том.1, часть.1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр.157



Для расчёта корректировки на площадь используем следующее выражение:

$$K = \left(\left(\frac{1,5531 * x_{об.оц}^{-0,096}}{1,5531 * x_{ан}^{-0,096}} \right) - 1 \right) * 100\%$$

17. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных различных подходов к оценке.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя / арендодателя и /или продавца /арендодателя, прочие реалии спроса /предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В нашем случае при оценке недвижимости использовался один сравнительный подход, соответственно согласования не требуется.

18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы удостоверяем, что насколько нам известно и по нашему мнению:
Факты, изложенные в данном отчете правдивы и точны.

Представленные анализы, мнения и заключения являются нашими личными, основанными на нашем профессиональном опыте.

У нас отсутствует какой-либо интерес в оцениваемом предприятии, которое рассматривается в данном отчете.

У нас отсутствует какая-либо заинтересованность или пристрастие по отношению к сторонам имеющим интерес в оцениваемом предприятии.

Величина вознаграждения за услуги по оценке не зависит от сообщения predetermined стоимости или указания стоимости, которая была бы выгодна для заказчика.

Ни весь отчет, ни его отдельные части не должны распространяться среди широких масс с помощью рекламных средств, путем продажи или любых других способов общественных взаимоотношений без предварительного письменного согласия нижеподписавшихся.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

19. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Документы на объект оценки

Приложение № 2 Скриншоты объектов аналогов.

Приложение № 3 Документы оценщиков

20. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в РФ».
 2. Федеральные стандарты оценки № 1,2,3.
 3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.02 № 568-р.
 4. Гражданский Кодекс РФ;
 5. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС;
 6. Общая часть к сборникам УПВС.
 7. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года.
 8. Территориальные единичные расценки на строительные работы (ТЕР - 2001).
 9. А.В. Александров «Ценообразование в строительстве», г. Санкт – Петербург, 2001 год.
 10. Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1(28) - 2(29) за 2004 год.
- Копии всех представленных документов хранятся в архиве у оценщика.

21. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки (07.10.2024 г.), с учетом округления и НДС, составляет:

660 600 рублей
(Шестьсот шестьдесят тысяч шестьсот) рублей

где в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговый результат рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое здание гаража (158,8 кв.м)	507 700
2	Земельный участок (410 кв.м)	152 900

Оценщик, действительный член ассоциации
Русское Общество Оценщиков



Пачезерцев С.А.

Приложение «А»

№ п/п	Показатели	Аналоги нежилых зданий в кирпичном исполнении			
		Вологодская область, Сямженский район, деревня Ногинская, улица Дорожная, д. 2	Вологодская область, г. Кириллов, ул. Пролетарская, д.41 пом.3	Вологодская область, Нюксенский р-н, с. Нюксеница, ул. Заречная, д. 51в, бокс N 7	Вологодская обл., р-н Вожегодский, рп. Вожега, пер. Транспортный
1	Площадь, м ²	472,7	33	29,3	26,4
2	Цена предложения, руб.	1 752 000	261 995	69 550	82 000
3	Площадь земельного участка, кв.м	1 985	0	0	36
4	Цена за 1 м ² , руб.	1 607	7 939	2 374	2 949
5	Характеристика объекта:				
6	Ориентировочный год постройки	н/д	н/д	н/д	1953
7	Фундаменты	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный
8	Стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
9	Перекрытия, покрытия	нет	нет	нет	нет
10	Кровля	битумная	шифер	шифер	шифер
11	Полы	дощатые	дощатые	дощатые	дощатые
12	Отделочные работы	штукатурка, побелка	штукатурка, побелка	штукатурка, побелка	штукатурка, побелка
13	Санитарно- технические и электротехнические устройства	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение
14	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
15	Дата предложения (продажи)	02.06.2023	27.12.2023	24.10.2022	25.01.2023
16	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
17	Условия оплаты	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
18	Права собственности на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
19	Вид сделки (предложение/продажа)	продажа	продажа	продажа	продажа
20	Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000003480000000051_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000018210000000036_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000003480000000033_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000173380000000009_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
21	Корректировка на дату продажи	4,4	1,5	7,4	6,1

22	Скорректированная цена, руб.	1 677	8 059	2 549	3 129
23	Корректировка на физическое состояние, %	0	0	0	0
24	Скорректированная цена, руб.	1 677	8 059	2 549	3 129
25	Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная цена, руб.	1 677	8 059	2 549	3 129
27	Корректировка на уторговывание	1,0	1,0	1,0	1,0
28	Скорректированная цена, руб.	1 677	8 059	2 549	3 129
29	Корректировка на площадь, %	5,5	-19,6	-19,5	-20,6
30	Скорректированная цена, руб.	1 769	6 479	2 053	2 486
31	Весовые коэффициенты, К	0,25	0,25	0,25	0,25
32	Средневзвешенная цена аналогов за 1 м ² , руб.	3 197			
33	Рыночная стоимость за объект в целом, руб.	507 700			


Межмуниципальный отдел по Никольскому и Кичменгско-Городецкому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (Никольский район)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

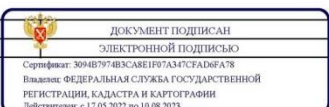
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:	35:09:0301002:761		
Номер кадастрового квартала:	35:09:0301002		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3278 Нюксенский филиал ГП ВО "Вологдетехинвентаризация"; Условный номер 35-35-17/007/2011-070		
Местоположение:	Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница (Нюксенский сельсовет), Нюксенское, ул. Советская, д. 1а		
Площадь, м2:	158.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974		
Год завершения строительства:	1974		
Кадастровая стоимость, руб:	192379.77		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	35:09:0301002:323		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: Нюксенский муниципальный округ Вологодской области		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B5974B3CABE1F97A37C6AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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


Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:	35:09:0301002:761		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нюксенский муниципальный округ Вологодской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 35:09:0301002:761-35/095/2023-5 27.06.2023 11:09:35
3	Документы-основания	3.1	Постановление Правительства Вологодской области, № 661, выдан 05.06.2023 Передачный акт, выдан 15.06.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B5974B3CABE1F97A37C6AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:		35:09:0301002:761	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE197A37C5AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 4 Лист 4

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:		35:09:0301002:761	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE197A37C5AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

КОПИЯ

Нюксенский филиал ГП ВО "Вологдатехинвентаризация"

Область, республика, край 161380 Вологодская область

Район Нюксенский район

Город (др. поселение) с. Нюксеница (Нюксенский сельсовет)

Округ города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ

Гараж

(назначение нежилого строения)

№ 1а

по улице (пер.)

ул. Советская

(Лит. А)

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	3278
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 03.10.2011
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Регистрация прав собственности

Регистровый № 1399/6-4

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	замошенная	озелененная	прочая	грунт	
0	0	193,6	0	0	0	0	

III. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера А Гараж		
Электроосвещение	проводка открытая	158,8
Отопление	централизованное	158,8

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование По назначению

Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

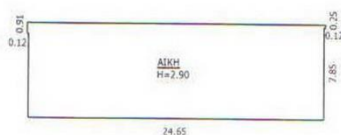
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
A	Основная часть	$7,85 \times 24,65 + 0,12 \times 0,25 + 0,12 \times 0,91$	193,6	2,9	561

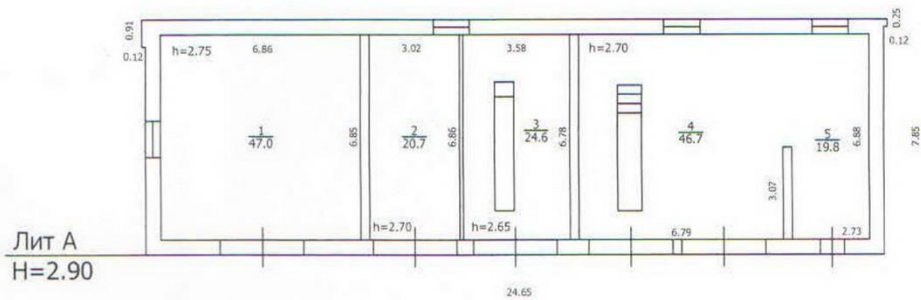
Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем

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

№1



	ГП ВО «ВОЛОГДАТЕХ»	3278
	Исполнительный документ	
Лист	ПРАВ	Масштаб
№ 1	Советская д. 1а с. НЮКОВИЦА	1:500
03.10.11	Исполнитель	Литачева Ю.Н.
03.10.11	Исполнитель	Парыгина Л.Ф.



	ГН ВО ВОЛОДЯТЕХ-	3278
2	Соборная 2. 19 с. Нюксеница	1:200
03.10.11	Лихачева Ю. Н.	
03.10.11	Парыгина А. Ф.	

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату
03.10.2011

Наименование
Гараж

Назначение
Нежилое

Кадастровый номер

Адрес (местоположение)

Вологодская обл., Нюксенский р-н, МО Нюксенское, с. Нюксеница (Нюксенский сельсовет), ул. Советская, д. 1а

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь помещений	В том числе площадь из нее			Площадь лоджий, балконов и пр. с коэфф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Лоджии, балконы без коэфф. лестниц, места общего пользования и прочее	Итого по зданию	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	I	Гараж	1	гараж	Площадь гаражей	6,86*6,85	47,0	47,0	47,0			2,75		47,0	
			2	гараж		3,02*6,86	20,7	20,7	20,7			2,70		20,7	
			3	гараж		3,58*6,87	24,6	24,6	24,6			2,65		24,6	
			4	гараж		6,79*6,88	46,7	46,7	46,7			2,70		46,7	
			5	гараж		2,73*6,88+0,28*3,81	19,8	19,8	19,8					19,8	
Итого							158,8	158,8	158,8					158,8	

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основная часть

Год постройки: 1974

Группа капитальности: III

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр. 7*гр.8)/100
1	Фундаменты	б/б лента	сколы в отдельных местах, трещины	13	1	13	30	3,9
2	Стены	кирпичные	трещины в кирпичной кладке, сколы в отдельных местах, выбоины	28	1	28	35	9,8
3	Перекрытия	нет		10	0	0	0	0
4	Кровля	асбестоцементные листы по тесовой обрешетке и деревянным стропилам	ослабление креплений листов к обрешетке, мелкие трещины, сколы в отдельных местах	7	1	7	35	2,5
5	Полы	бетонные, дощатые; керамическая плитка	стертости в ходовых местах, щели между досок, сколы, выбоины	8	1	8	30	2,4
6	Проемы	окна глухие; ворота деревянные	шелушение окрасочного слоя, трещины в оконных переплетах, трещины дверных полотен, не плотный притвор дверных полотен	9	1	9	40	3,6
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска	трещины штукатурки, выбоины в отдельных местах	5	1	5	30	1,5
8	Внутренние сантехнич. и электротехнич. работы	Отопление-централизованное, Электроосвещение – проводка открытая	следы коррозии, старение электропроводки	16	-6,08	9,9	35	3,5
	Канализация	отсутствует	-1,6					
	Горячее водоснабжение	отсутствует	-1,28					
9	Прочие работы	смотровые ямы	сколы, выбоины, следы коррозии металла	4	1	4	25	1
Итого				100		83,9		28,2

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)*100}} = \frac{28,2*100}{83,9} = 34$

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
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. Гараж													
А	Основная часть	19	676	Объем	18,2		0,84	15,29	561	8578	34	5661	
На 03.10.2011г.													
Литера А. Гараж													
А	Основная часть	19	676	Объем	18,2	103,12	0,84	15,29	561	884563	34	583762	

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
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого				Итого			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, конструкции	Размеры	Площадь, м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	% износа	Действительная стоимость, руб

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	8578	5661					8578	5661
2011	884563	583762					884563	583762

Дата выполнения работ	Исполнил			Проверил			Принял	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Подпись
03.10.2011	Техник	Лихачёва Ю.Н.		Парыгина Л.Ф.		Парыгина Л.Ф.		





Межмуниципальный отдел по Никольскому и Кичменгско-Городецкому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (Никольский район)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:	35:09:0301002:323		
Номер кадастрового квартала:	35:09:0301002		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Советская, д. 1а		
Площадь, м2:	410 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб:	68363.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	35:09:0301002:761		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Здравоохранение		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОЛОГДСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: Нюксенский муниципальный округ Вологодской области		

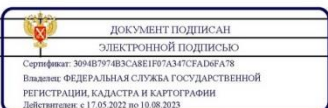
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE197A37C5AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.06.2023г.			
Кадастровый номер:	35:09:0301002:323		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нюксенский муниципальный округ Вологодской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 35:09:0301002:323-35/095/2023-2 27.06.2023 08:05:09
3	Документы-основания	3.1	Постановление Правительства Вологодской области, № 661, выдан 05.06.2023 Передачный акт, выдан 15.06.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	бюджетное учреждение здравоохранения Вологодской области "Нюксенская центральная районная больница", ИНН: 3515001057
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Постоянное (бессрочное) пользование 35-35-09/001/2013-311 11.03.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE197A37C5AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
27.06.2023г.		
Кадастровый номер: 35:09:0301002:323		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F97A37C5AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
27.06.2023г.		
Кадастровый номер: 35:09:0301002:323		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F97A37C5AD6FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Скриншоты объектов аналогов
Земельные участки
Аналог №1

onreal.ru/selo-niuksenitca/kypit-uchastok/64788076


УЧАСТОК ПОД ИЖС, 15 сот. НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ НЮКСЕНИЦА, СПОРТИВНАЯ УЛИЦА

Вологодская область, село Нюксеница, Спортивная улица

добавлено 5 августа в 18:29

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1 / 8

ЦЕНА
400 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

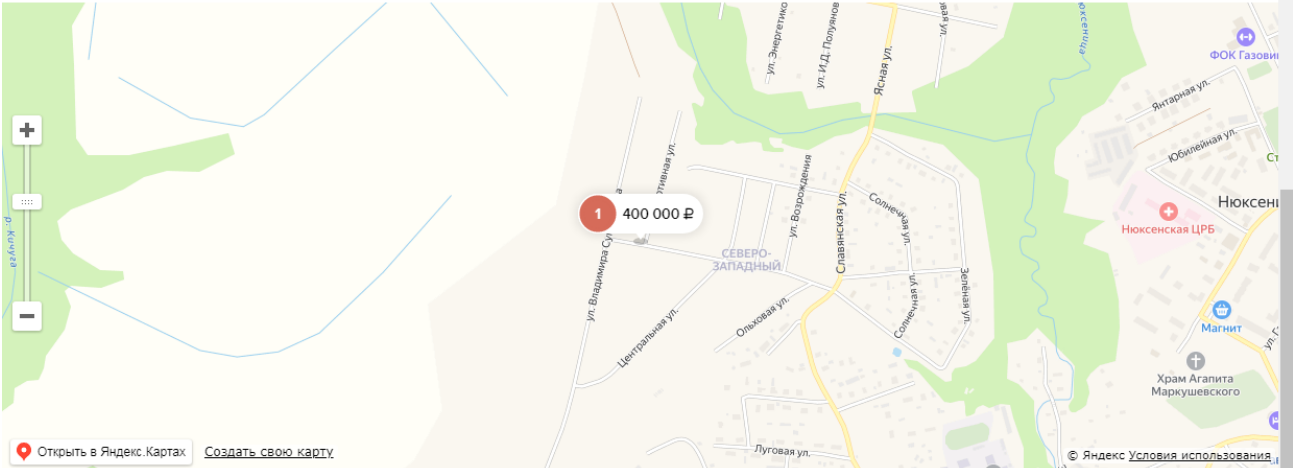
ОПИСАНИЕ

Продам участок

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	15 сот.
Назначение земли	ИЖС

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

Аналог №2

onreal.ru/selo-niuksenitca/kyipit-uchastok/64887547

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 12 сот. НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ НЮКСЕНИЦА, УЛИЦА ВОЗРОЖДЕНИЯ

Вологодская область, село Нюксеница, улица Возрождения

добавлено 7 июля в 20:34

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ


ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ






ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1 / 5



ЦЕНА

390 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Пользователь

ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продам земельный участок для ИЖС. В собственности. Подъезд к круглогодичный, сухой. Коммуникации у границы участка.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

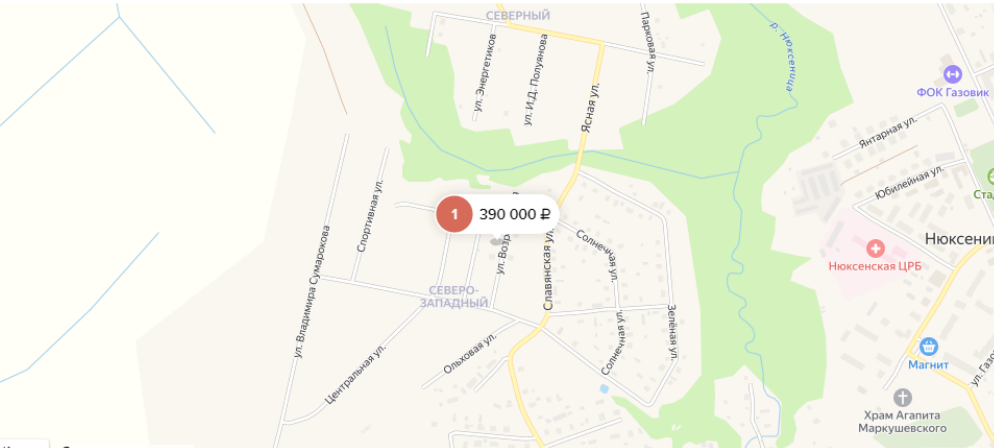
Площадь участка

12 сот.

Назначение земли

ИЖС

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



1 390 000 ₽

Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

Аналог №3

onreal.ru/selo-niuksenitca/kypit-uchastok/64884567

📷 📄 📌 📍 📱 📧 📞 📧 📧 📧

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 10.7 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ НЮКСЕНИЦА

Вологодская область, село Нюксеница

🕒 добавлено 15 марта в 11:07

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

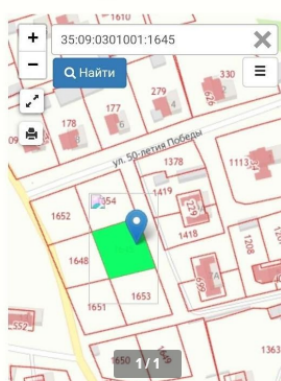
СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

Публичная
кадастровая карта
Вологодской области



ЦЕНА
300 000 ₽

Рассчитать ипотеку



Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Замечательный участок под ИЖС. Без обременений. Район улицы Школьной, 50 летия Победы. Бывший школьный огород, земля плодородная, завозить не нужно. Точки выставлены. Все коммуникации рядом. Отличные соседи. Собственник.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

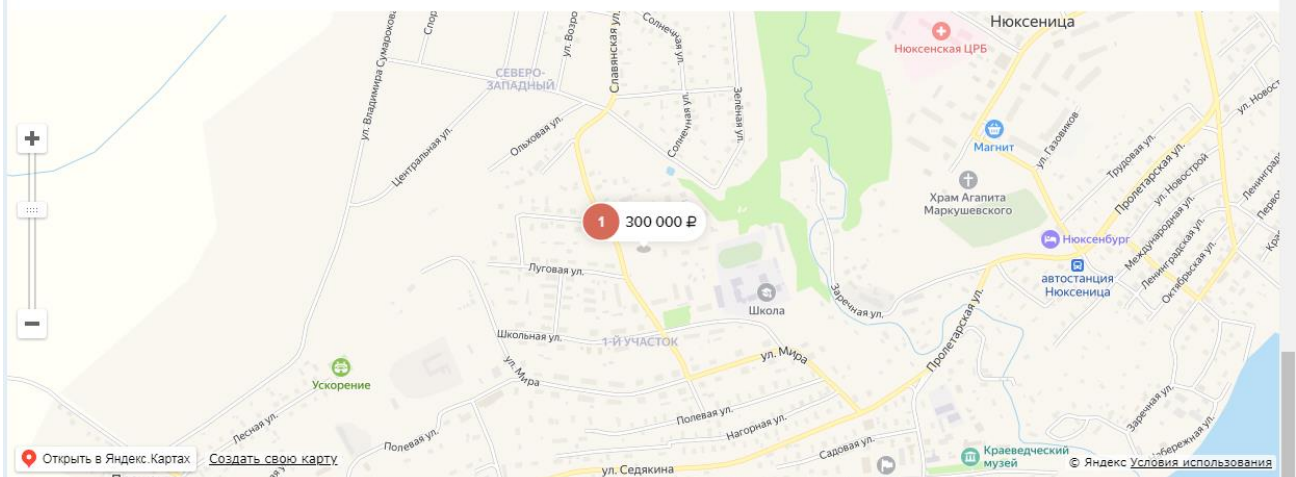
Площадь участка

10.7 сот.

Назначение земли

ИЖС

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Нежилые здания
Аналог №1[torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000003480000000051_1/lotinfo:info](#)

гараж вместе с земельным участком

Состоялся

175

Добавить в избранное



Электронный аукцион

Извещение, лот №21000003480000000051, лот №1

Начальная цена 1 168 000,00 Р

Итоговая цена 1 752 000,00 Р

Шаг аукциона 58 400,00 Р (5,00 %)

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка



АО «ЕЗТП»

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок 10.04.2023 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 25.05.2023 16:00 (МСК)

Дата проведения торгов 02.06.2023 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)
распоряжение Департамента имущественных отношений Вологодской области от 03.04.2023 № 578-р «Об условиях приватизации имущества области».

Предмет торгов (наименование лота)
гараж вместе с земельным участком

Описание лота

гараж, кадастровый номер 35:13:0102005:524, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 472,7 кв. м, инвентарный номер 1210, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Сямженский район, деревня Ногинская, улица Дорожная, д. 2 и расположенный под ним земельный участок с кадастровым номером 35:13:0102005:1063, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения производственной базы, площадью 1985 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Сямженский район, сельское поселение Ногинское, деревня Ногинская, улица Дорожная

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)
торги в отношении указанного имущества не проводились.

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации

Прогнозный план (программа) приватизации имущества области на 2023-2025 годы, объект №04132100000348000061 Гараж, кадастровый номер 35:13:0102005:524, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, общей площадью 472,7 кв. м, инвентарный номер 1210 (Российская Федерация, Вологодская область, Сямженский район, д. Ногинская, ул. Дорожная, д. 2), и расположенный под объектом недвижимости земельный участок с кадастровым номером 35:13:0102005:1063, площадью 1985 кв. м (Российская Федерация, Вологодская область, Сямженский район, сельское поселение Ногинское, деревня Ногинская, улица Дорожная)

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Местонахождение имущества

обл Вологодская, м.р-н Сямженский, с.п. Ногинское, д. Ногинская, ул. Дорожная, дом 2

Категория объекта

Здания

Форма собственности

Собственность субъектов РФ



Сведения о лоте

Документы и сведения

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

по телефону: (8172) 23-00-84 (доб. 3444) или по адресу: г. Вологда, ул. Козленская, д. 8, каб. 425, по рабочим дням с 09:00 до 16:00 перерыв с 12:30 до 13:30 по местному времени, на официальном сайте Департамента имущественных отношений Вологодской области – www.dio.gov35.ru, на официальном сайте Правительства области – <http://vologda-oblast.ru>

Обременения, ограничения

Здание гаража, общей площадью 472,7 кв. м, обременено договором аренды недвижимого имущества от 31.07.2002 № 236 на неопределенный срок.

Земельный участок, расположенный под зданием гаража, общей площадью 1985 кв. м, обременен договором аренды земельного участка от 24.08.2009 № 98. Срок действия договора по 18.08.2058.

Срок заключения договора

не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подведения итогов аукциона

Начальная цена

1 168 000,00 Р

Шаг аукциона

58 400,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

116 800,00 Р (10,00 %)

Характеристики лота

Регистрационный номер ЕГРОКН

3513:0102005:524

Общая площадь

472,7 м² общ. пл

Количество этажей

1

Количество подземных этажей

0

Назначение здания

нежилое

Общие сведения об ограничениях и обременениях

Здание гаража, общей площадью 472,7 кв. м, обременено договором аренды недвижимого имущества от 31.07.2002 № 236 на неопределенный срок. Земельный участок, расположенный под зданием гаража, общей площадью 1985 кв. м, обременен договором аренды земельного участка от 24.08.2009 № 98. Срок действия договора по 18.08.2058.

Вид ограничений и обременений

Аренда гаража и аренда земельного участка

Информация о сведениях из единых государственных реестров


Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации


номер ЕГРОКН 3513:0102005:524

Аналог №2

Гараж, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Кириллов, ул. Пролетарская, д.41 пом.3 общей площадью 33 кв.м.

Состоялся 58 Добавить в избранное





☒ [Просмотреть сведения из ЕГРН* →](#)

Сведения доступны для просмотра

*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)
Представительное Собрание Кирилловского муниципального округа Вологодской области

Предмет торгов (наименование лота)
Гараж, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Кириллов, ул. Пролетарская, д.41 пом.3 общей площадью 33 кв.м.

Описание лота
помещение с кадастровым номером 35:05:0504014:296, общей площадью 33 кв.м, назначение: нежилое, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж №1, находящееся в собственности Кирилловского муниципального района Вологодской области (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 26 мая 2023 года № 35:05:0504014:296-35/069/2023-1) и расположенное в здании по адресу: Вологодская область, город Кириллов, улица Пролетарская, дом 41

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)
торги не проводились

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации
ПРОГНОЗНЫЙ ПЛАН (ПРОГРАММА) ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА КИРИЛЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НА 2023-2025 ГОДЫ, объект №04142100001821000013
Гараж, расположенный по адресу: Вологодская область, г. Кириллов, ул. Пролетарская, д.41, общей площадью 132,9 кв.м.

Субъект местонахождения имущества
Вологодская область

Местонахождение имущества
обл Вологодская, м.р.-н Кирилловский, г.п. город Кириллов, г Кириллов, ул Пролетарская, дом 41
помещение (машино-место) № 3

Электронный аукцион

Извещение, лот

№210000182100000000036, лот №1

Начальная цена

85 900,00 Р

Итоговая цена

261 995,00 Р

Шаг аукциона

4 295,00 Р (5,00 %)


Вид торгов

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка

 АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок

24.11.2023 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

20.12.2023 16:00 (МСК)

Дата проведения торгов

27.12.2023 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Категория объекта

Гаражи и машиноместа

Форма собственности

Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

По телефону: (81757) 3-13-48 или по адресу: Вологодская область, г. Кириллов, ул. Преображенского, д. 4, каб. 23, по рабочим дням с 08:30 до 17:30 перерыв с 13:00 до 14:00 по местному времени, на официальном сайте администрации Кирилловского муниципального района – kirilov-adm.ru, а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru

Обременения, ограничения

информационное сообщение

Срок заключения договора

По результатам продажи имущества Продавец и победитель продажи имущества или лицо, признанное единственным участником аукциона, (покупатель) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подведения итогов аукциона заключают в соответствии с законодательством Российской Федерации договор купли-продажи

Начальная цена

85 900,00 Р

Шаг аукциона

4 295,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

8 590,00 Р (10,00 %)

Характеристики лота

Общая площадь

33 м² общ. пл

Кадастровый номер

35:05:0504014:296

Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости


кадастровый номер 35:05:0504014:296

Аналог №3

Состоялся

114

Добавить в избранное



Публичное предложение

Извещение, лот

№21000003480000000033, лот №1

Начальная цена

107 000,00 Р

Цена отсечения

53

Итоговая цена

69 550,00 Р

Шаг понижения

10

Шаг аукциона

5 350,00 Р (5,00 %)

Вид торгов

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка

АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок

07.09.2022 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

14.10.2022 16:00 (МСК)

Дата проведения торгов

24.10.2022 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)
Распоряжение Департамента имущественных отношений Вологодской области от 2 сентября 2022 года №1938-р "Об условиях приватизации имущества области"

Предмет торгов (наименование лота)
Гаражный бокс, кадастровый номер 35:09:0302001:1645, назначение: нежилое помещение, номер, тип этажа, на котором размещено помещение, машино-место: N 01, общей площадью 29,3 кв. м, инвентарный номер 623-А-7 (Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский р-н, с. Нюксеница, ул. Заречная, д. 51в, бокс N 7)

Описание лота
Гаражный бокс, кадастровый номер 35:09:0302001:1645, назначение: нежилое помещение, номер, тип этажа, на котором размещено помещение, машино-место: N 01, общей площадью 29,3 кв. м, инвентарный номер 623-А-7 (Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский р-н, с. Нюксеница, ул. Заречная, д. 51в, бокс N 7)

Извещение на электронной площадке (ссылка)
Аукцион 19.05.2022 признан несостоявшимся в связи с тем, что принято решение о признании только одного претендента участником. Продажа посредством публичного предложения 30.08.2022 признана несостоявшейся в связи с тем, что принято решение о признании только одного претендента участником.

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации

Сведения о лоте

Документы и сведения

Прогнозный план (программа) приватизации имущества на 2021-2023 годы, объект №04132100000348000008 Гаражный бокс, кадастровый номер 35.09.03020011645, назначение: нежилое помещение, номер, тип этажа, на котором размещено помещение, машино-место: N 01, общей площадью 29,3 кв. м, инвентарный номер 623-А-7 (Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский р-н, с. Нюксеница, ул. Заречная, д. 51в, бокс N 7)

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Местонахождение имущества

Вологодская область, Нюксенский р-н, с. Нюксеница, ул. Заречная, д. 51в, бокс N 7

Категория объекта

Гаражи и машиноместа

Форма собственности

Собственность субъектов РФ

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

по адресу: г. Вологда, ул. Козленская, д. 8, каб. 425, по рабочим дням с 09:00 до 16:00 перерыв с 12:30 до 13:30 по местному времени, на официальном сайте Департамента имущественных отношений Вологодской области – www.dio.gov35.ru, на официальном сайте Правительства области - <http://vologda-oblast.ru>.

Обременения, ограничения

Указано в информационном сообщении.

Срок заключения договора

не позднее 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона

Начальная цена

107 000,00 Р

Шаг аукциона

5 350,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

21 400,00 Р (20,00 %)

Цена отсечения

53 500,00 Р

Шаг понижения

10 700,00 Р

Характеристики лота

Общая площадь

29,3 м² общ. пл

Общие сведения об ограничениях и обременениях

Указано в информационном сообщении.

Вид ограничений и обременений

указано в информационном сообщении

Кадастровый номер

35.09.03020011645

Аналог №4

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200017338000000009_1/(lotinfo:info)

🔍 📷 🗺️ 📄 📌 📧 📞 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📞 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦

гараж, общей площадью 26,4 кв.м. с кадастровым номером 35:06:0504019:92, расположенный: Вологодская обл., п. Вожега, пер. Транспортный, д. б/н, с земельным участком площадью 36 кв.м., с кадастровым номером 35:06:0101003:13, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №9. Участок находится примерно в 10 метрах по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская обл., р-н Вожегодский, рп. Вожега, пер. Транспортный

Состоялся 57 Добавить в избранное



Публичное предложение

Извещение, лот	№22000173380000000009, лот №1		
Начальная цена	82 000,00 Р	Цена отсечения	41
Итоговая цена	82 000,00 Р	Шаг понижения	8 2
Шаг аукциона	4 100,00 Р (5,00 %)		
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества		
	Продажа		

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка



АО «ЕЭТП»

Субъект местонахождения имущества	Вологодская область
Дата и время начала подачи заявок	27.12.2022 00:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	22.01.2023 23:00 (МСК)
Дата проведения торгов	25.01.2023 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)
постановление администрации Вожегодского муниципального района от 23 декабря 2022 года № 784 «Об условиях приватизации муниципального имущества Вожегодского муниципального района»

Предмет торгов (наименование лота)

гараж, общей площадью 26,4 кв.м. с кадастровым номером 35:06:0504019:92, расположенный: Вологодская обл., п. Вожега, пер. Транспортный, д. б/н, с земельным участком площадью 36 кв.м., с кадастровым номером 35:06:0101003:13, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №9. Участок находится примерно в 10 метрах по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская обл., р-н Вожегодский, рп. Вожега, пер. Транспортный

Описание лота

гараж, общей площадью 26,4 кв.м. с кадастровым номером 35:06:0504019:92, расположенный: Вологодская обл., п. Вожега, пер. Транспортный, д. б/н, с земельным участком площадью 36 кв.м., с кадастровым номером 35:06:0101003:13, местоположение установлено относительно ориентира,



Сведения о лоте

Документы и сведения

расположенного за пределами участка. Ориентир дом №9. Участок находится примерно в 10 метрах по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская обл., р-н Вожегодский, рп. Вожега, пер. Транспортный, разрешенное использование: производственная деятельность, категория земель: земли населенных пунктов

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

аукцион 5 декабря 2022 года признан несостоявшимся, так как ни один из претендентов не признан участником

Сведения прогнозного плана (программы) приватизации

О внесении изменений в решение Представительного Собрания Вожегодского муниципального района от 25 ноября 2021 года № 122 «Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Вожегодского муниципального района на 2022 год», объект №04142200017338000001 гараж, общей площадью 26,4 кв.м. с кадастровым номером 35.06.0504019.92, расположенный: Вологодская обл., п. Вожега, пер. Транспортный, д. б/н с земельным участком площадью 36 кв.м., с кадастровым номером 35.06.0101003.13, расположенное: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №9. Участок находится примерно в 10 метрах, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Вологодская обл., р-н Вожегодский, рп. Вожега, пер. Транспортный, разрешенное использование: производственная деятельность, категория земель: земли населенных пунктов.

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Местонахождение имущества

п. Вожега, пер. Транспортный, д. б/н

Категория объекта

Гаражи и машиноместа

Форма собственности

Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией

покупатели могут ознакомиться по телефону: (881744) 2-21-40 или по адресу: 162160, Вологодская область, п. Вожега, ул. Садовая, дом 15, каб. 11а по рабочим дням с 09:00 до 16:00 перерыв с 12:00 до 13:00 по местному времени, на официальном сайте администрации Вожегодского муниципального района Вологодской области в сети «Интернет» www.vozhega.ru, официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru

Обременения, ограничения

не установлены

Срок заключения договора

По результатам продажи имущества Продавец и победитель продажи имущества (покупатель) не позднее 5 (

Начальная цена

82 000,00 Р

Шаг аукциона

4 100,00 Р (5,00 %)

Размер задатка

16 400,00 Р (20,00 %)

Цена отсечения

41 000,00 Р

Шаг понижения

8 200,00 Р

Характеристики лота

Общая площадь

26,4 м² общ. пл

Общие сведения об ограничениях и обременениях

не установлены

Вид ограничений и обременений

не установлены

Кадастровая стоимость

32 512,36 Р

Расположение в пределах объекта недвижимости (этажа, части этажа, нескольких этажей)

-

Кадастровый номер

35.06.0504019.92

Год ввода в эксплуатацию

1953

Сведения о лоте

Документы и сведения



