



Заместителю руководителя администрации,  
начальнику Управления муниципальной собственности  
администрации Шекснинского муниципального района  
Бутиной А.А.

Уважаемая Анна Александровна!

На основании МУНИЦИПАЛЬНОГО КОНТРАКТА № 03303001497250000540001 от 17.11.2025 определена рыночная стоимость объекта:

- Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено.

**Дата оценки 24 ноября 2025 года**

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, исполненным в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135 – ФЗ от 29 июля 1998г. (в послед. ред.), Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI., а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО — 2022. Использование указанных стандартов связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации. Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации в приведенном ниже отчете об оценке, итоговая рыночная стоимость объекта оценки **на дату оценки** составляет:

**1 670 714**

**Один миллион шестьсот семьдесят тысяч семьсот четырнадцать рублей  
с НДС, в том числе:**

| №<br>п/п | Объекты оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Рыночная стоимость,<br>руб. с НДС          |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1        | - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: детский сад, общая площадь: 3200 кв.м., кадастровый номер: 35:23:0203001:373, местоположение: Вологодская обл, р-н Шекснинский, Сиземский сельсовет, с Сизьма, ул Комсомольская, д 1                                                                     | <b>300 729</b><br><b>НДС не облагается</b> |
| 2        | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», | <b>1 369 985</b>                           |

| №<br>п/п | Объекты оценки       | Рыночная стоимость,<br>руб. с НДС |
|----------|----------------------|-----------------------------------|
|          | водонагреватель УАП) |                                   |

или

**1 442 383,17**

**Один миллион четыреста сорок две тысячи триста восемьдесят три рубля  
17 копеек без НДС, в том числе:**

| №<br>п/п | Объекты оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Рыночная стоимость,<br>руб. без НДС        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1        | - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: детский сад, общая площадь: 3200 кв.м., кадастровый номер: 35:23:0203001:373, местоположение: Вологодская обл, р-н Шекснинский, Сиземский сельсовет, с Сизьма, ул Комсомольская, д 1                                                                                          | <b>300 729</b><br><b>НДС не облагается</b> |
| 2        | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) | <b>1 141 654,17</b>                        |

Всю информацию и анализ, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по отчету об оценке КТ25-044.4, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

**Директор ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ КОРЭЛ»**

**В.В. Веремьева**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

|                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                                                                                               | 6  |
| 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....                                                                                                                                                        | 8  |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                               | 9  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                                                                       | 12 |
| 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                                                                                                                                         | 13 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                         | 15 |
| 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....                                                                                                    | 15 |
| 6.2. РЕКВИЗИТЫ СОБСТВЕННИКА (ЮРИДИЧЕСКОГО / ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                               | 15 |
| 6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                        | 16 |
| 6.4. Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки .....                                                                                                                   | 17 |
| 6.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                                                                                                     | 18 |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....                                                                                                                      | 18 |
| 7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ ..... | 18 |
| 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ..                                                                                                                                                                 | 23 |
| 7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....                                                                                          | 25 |
| 7.3.1 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....                                                                                                                                                                                                            | 25 |
| 7.3.2 ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....                                                                                                                                                                                           | 33 |
| 7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                                                            | 37 |
| 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                       | 41 |
| 9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                                                                                          | 41 |
| 9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ .....                                                                                                                                                                         | 41 |
| 9.2. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                | 46 |
| 10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ .....                                                                                                                   | 47 |
| 10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ .....                                                                                                                                                                                                               | 48 |
| 10.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                                                                              | 52 |
| 10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                                                                                   | 72 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....                                                                                                                                                                         | 97 |

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                | 101 |
| 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ<br>ИНФОРМАЦИИ)..... | 102 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....                                           | 103 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                               | 105 |

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

| Задание на оценку |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1               | <b>Объекты оценки</b>                                                                                                                    | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено |
| 1.2               | <b>Состав объекта оценки:</b>                                                                                                            | Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3               | <b>Существующие имущественные права на объект оценки:</b>                                                                                | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.4               | <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки,</b>                                                                                     | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.5               | <b>Обладатель оцениваемых прав:</b>                                                                                                      | Право собственности: Шекснинский муниципальный район Вологодской области                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.6               | <b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b> | Свидетельства о государственной регистрации права<br>Технический паспорт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.7               | <b>Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объектов оценки</b>                                                            | Ограничений (обременений) права собственности на объект оценки, для цели и задачи настоящей оценки объекты оценки принимаются свободными от каких-либо ограничений (обременений)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.8               | <b>Цель оценки (необходимость проведения оценки):</b>                                                                                    | Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для цели приватизации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.9               | <b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>                           | Оценщику не известны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.10              | <b>Соблюдение требований законодательства России:</b>                                                                                    | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.11              | <b>Вид стоимости</b>                                                                                                                     | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.12              | <b>Основания для установления предпосылок стоимости:</b>                                                                                 | Рыночная стоимость подлежит установлению в соответствии с целями оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.13              | <b>Предпосылки стоимости</b>                                                                                                             | Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о предполагаемом использовании (предполагается сделка с объектом оценки);<br>участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами<br>дата оценки 24.11.2025 года;<br>предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;<br>характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.                                                                                                         |
| 1.14              | <b>Дата оценки:</b>                                                                                                                      | 24.11.2025 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.15              | <b>Дата проведения осмотра (особенности</b>                                                                                              | 20.11.2025, представителем компании по региону                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Задание на оценку |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | проведения осмотра) объекта оценки:                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.16              | Период (срок) проведения работ по оценке:                                                      | 17.11.2025-24.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.17              | Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:                 | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.18              | Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: | <p>В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</p> <p>В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.</p> <p>Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.</p> <p>Рыночная стоимость рассчитывается без учета возможно имеющихся обременений (ипотека, аренда, доверительное управление).</p> <p>При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.</p> <p>В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</p> <p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по произведенной оценке, иначе как по официальному вызову в суда.</p> <p>Количественные и качественные характеристики объектов приняты по данным представленных Заказчиком документов. В случае отсутствия документальной информации о количественных и качественных характеристиках объектов, оценка осуществляется на основании данных визуального осмотра объектов.</p> <p>Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках</p> |

| <b>Задание на оценку</b> |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                                                                                                   | Ограничения оценки:<br>Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.<br>Количественные и качественные характеристики объектов приняты по данным представленных Заказчиком документов. В случае отсутствия документальной информации о количественных и качественных характеристиках объектов, оценка осуществляется на основании данных визуального осмотра объектов.<br>Физическое состояние объектов капитального строительства принимается по данным визуального осмотра и данным, предоставленным Заказчиком. |
| 1.19                     | <b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>                      | Не привлекаются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.20                     | <b>Форма составления отчета об оценке:</b>                                                        | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и/или в формате электронного документа                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.21                     | <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>               | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.22                     | <b>Форма представления итоговой стоимости:</b>                                                    | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.23                     | <b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>                                          | Не предусмотрены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.24                     | <b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b> | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных

видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 2.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

| <b>Краткое наименование стандарта</b> | <b>Полное наименование стандарта</b>                                                                                                           | <b>Сведения о принятии стандарта</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ФСО I                                 | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) | Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. |
| ФСО II                                | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»                                                                                          |                                      |
| ФСО III                               | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»                                                                                         |                                      |
| ФСО IV                                | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»                                                                                       |                                      |
| ФСО V                                 | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»                                                                                  |                                      |
| ФСО VI                                | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»                                                                                         |                                      |
| ФСО-7                                 | Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»                                                                                          | Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. |
| ФСО-10                                | Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»                                                                       | Приказ МЭР РФ № 328 от 01.06.2015г.  |

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Объект оценки считается свободным от любых обременений и (или) ограничений, влияние на рыночную стоимость любых обременений прав собственности не учитывается.

2. Оценщик исходит из предположения, что общее техническое состояние объекта оценки и его составных частей (при их наличии) на дату оценки соответствует общему техническому состоянию на дату составления отчета об оценке.

3. Стоимость определяется исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта на дату оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, на количественные и качественные характеристики объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

6. Настоящая оценка является обязательной (ст. 8, 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанной в нем цели и задачи, принимая во внимание все приведенные допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем. Приложения к отчету являются его неотъемлемой частью.

8. До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчёта) исполнитель рекомендует проверить информацию, используемую в отчёте в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

9. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире.

Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

10. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)

11. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

12. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

13. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

14. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет

достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

15. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2020 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

16. В расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

17. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

18. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

19. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это, возможно, указывается источник информации.

20. Оценщик вводит допущение и производит расчет по коэффициентам для офисной недвижимости, так как здание, где расположен объект оценки является офисным, с учетом п. 17 ФСО № 7 (Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта).

21. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

22. В связи с тем, что Заказчиком не предоставлены данные о движимом имуществе (его состояние, параметры, первоначальная балансовая стоимость), то оценщик вводит допущение и рассчитывает стоимость здания с учетом движимого имущества с корректировкой на коэффициент на наличие оборудования.

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

Таблица 4.1

| Сведения о заказчике |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик оценки      | Управление муниципальной собственности администрации Шекснинского муниципального района<br>ОГРН 1063536009921 от 19 июля 2006 г.<br>162560, Вологодская область, Шекснинский р-н, рп. Шексна, Пролетарская ул., д. 14, офис 30<br>Заместитель Руководителя администрации, начальник Управления муниципальной собственности администрации Шекснинского муниципального района: А. А. Бутина |

Таблица 4.2

| Сведения об оценщике                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя, отчество                                                                                            | Веремьева Валерия Викторовна (далее – Оценщик)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                                                    | Ассоциация «Русское общество оценщиков», реестровый 010620 от 06.04.2022 г., 105066, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Басманный, пер 1-й Басманный, д. 2А                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Квалификационный аттестат                                                                                         | № 033059-1 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости»<br>№ 033060-2 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка движимого имущества»<br>№ 033066-3 от 15.03.2022 г. по направлению «Оценка бизнеса»<br>В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.12.2024 № 1931 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации*», срок действия квалификационных аттестатов продлен до 30.06.2026 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке 373100307484, регистрационный номер 367-2021 выдан 27.08.2021 года по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»                                                                                                                                                                                                                                             |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                       | Гражданская ответственность застрахована в АО «Альфа Страхование»<br>Договор (Полис) обязательного страхования ответственности Оценщика № 0991R/776/51070/24 от 08 ноября 2024 г., страховая сумма 30 001 000,00 (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) рублей, срок действия полиса с 07 декабря 2024 г. по 06 декабря 2025 г.                                                                                          |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                              | с 2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Данные оценщика                                                                                                   | Тел.: 89206009898, адрес нахождения оценщика на момент выполнения отчета: 241050, Брянск, ул Гомельская, 34-122<br>vvv0208882@Yandex.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Сведения о независимости Оценщика                                                                                 | Соответствует ст. 11, ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<br>Размер оплаты Оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете                                                                                                                                                                                                   |

\* [Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1931 · Официальное опубликование правовых актов](#)

Таблица 4.3

| Сведения об исполнителе                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                   |
| Полное наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Корэл»                                                                                                                                       |
| Сокращенное наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ООО «ОК «Корэл»                                                                                                                                                                                            |
| ОГРН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ОГРН 1141102000577                                                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения ОГРН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11.04.2014 г.                                                                                                                                                                                              |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ответственность Исполнителя застрахована организацией CAO "РЕСО-Гарантия" (страховой полис № 922/2825976020 период страхования с 21.06.2025 по 20.06.2026). Страховая сумма 100000000 (сто миллионов) руб. |
| Местонахождение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Респ Коми, г Ухта, пр-кт Космонавтов, д 12, кв 31                                                                                                                                                          |
| Почтовый адрес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Брянск, Гомельская, 34-122                                                                                                                                                                                 |
| Директор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Веремьева Валерия Викторовна                                                                                                                                                                               |
| Телефон                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | +7-980-611-56-37                                                                                                                                                                                           |
| Электронная почта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | eis.okl@yandex.ru                                                                                                                                                                                          |
| <p>ООО «ОК «Корэл» имеет в штате необходимое количество оценщиков, соответствующих требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «КОРЭЛ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «КОРЭЛ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |                                                                                                                                                                                                            |

## 5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1

| Основные факты и выводы |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1                     | Порядковый номер отчета об оценке                 | КТ25-044.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.2                     | Дата составления отчета                           | 24.11.2025 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.3                     | Основание для проведения оценки                   | МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 03303001497250000540001 от 17.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.4                     | Правообладатель объекта оценки:                   | Право собственности: Шекснинский муниципальный район Вологодской области                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.6                     | Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | <p>- Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено.</p> |

| Основные факты и выводы |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.7                     | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | т.5.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.8                     | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки руб. с НДС           | Т. 5.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.9                     | Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости           | Результаты оценки объектов оценки могут быть использованы в качестве определяющего параметра для целей приватизации. Итоговая величина стоимости объектов оценки определяется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до целых единиц, в рублях Российской Федерации (без указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки). |

Таблица 5.2

| № п/п | Объекты оценки       | Затратный подход, руб. без НДС | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|-------|----------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1     | единый объект оценки | Не применялся                  | 2 006 543,00               | 1 334 885,00          |

Таблица 5.3

**1 670 714**

**Один миллион шестьсот семьдесят тысяч семьсот четырнадцать рублей с НДС, в том числе:**

| № п/п | Объекты оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Рыночная стоимость, руб. с НДС             |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1     | - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: детский сад, общая площадь: 3200 кв.м., кадастровый номер: 35:23:0203001:373, местоположение: Вологодская обл, р-н Шекснинский, Сиземский сельсовет, с Сизьма, ул Комсомольская, д 1                                                                                          | <b>300 729</b><br><b>НДС не облагается</b> |
| 2     | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) | <b>1 369 985</b>                           |

**или**

**1 442 383,17**

**Один миллион четыреста сорок две тысячи триста восемьдесят три рубля 17 копеек без НДС, в том числе:**

| № п/п | Объекты оценки                                          | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1     | - Земельный участок, категория земель: земли населенных | <b>300 729</b>                   |

| №<br>п/п | Объекты оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Рыночная стоимость,<br>руб. без НДС |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|          | пунктов, вид разрешенного использования: детский сад, общая площадь: 3200 кв.м., кадастровый номер: 35:23:0203001:373, местоположение: Вологодская обл, р-н Шекснинский, Сиземский сельсовет, с Сизьма, ул Комсомольская, д 1                                                                                                                                                  | <b>НДС не облагается</b>            |
| 2        | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) | <b>1 141 654,17</b>                 |

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (заказчиком представлены заверенные копии оригиналов) и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлен в таблице 6.1.1.

Таблица 6.1.1

| Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Перечень документов                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено. | Выписка из ЕГРН на здание<br>Выписка из ЕГРН на участок<br>Технический паспорт |

### 6.2. РЕКВИЗИТЫ СОБСТВЕННИКА (ЮРИДИЧЕСКОГО / ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, представим сведения о собственниках в следующей таблице:

Таблица 6.2.1

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Право собственности: | Право собственности: Шекснинский муниципальный район Вологодской области |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|

Балансовая стоимость не предоставлена.

### 6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Шекснинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Вологодской области Российской Федерации.

Некоторые факты о районе:

Административный центр — посёлок городского типа Шексна.

Район образован 12 января 1965 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.

Граничит с Вологодским районом на востоке, с Череповецким районом на западе, с Кирилловским районом на севере.

Территория — 2,53 тыс. км<sup>2</sup> (1,7% территории области).

Основные реки — Шексна, Угла.

В 2023 году население района — 29 037 человек.

В состав района входят 9 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 1 городское и 8 сельских поселений.

Некоторые факты об экономике:

На территории района осуществляют деятельность более 700 предприятий, большая часть из которых относится к малому и среднему бизнесу.

Основными бюджетообразующими предприятиями являются ООО «Шекснинский комбинат древесных плит», ООО «Северсталь-ТПЗ Шексна», Шекснинское ЛПУ МГ — филиал ООО «ГазромТрансгаз Ухта», ООО «Шекснинская птицефабрика».

Сельскохозяйственное производство района специализируется на молочном животноводстве, растениеводстве (выращивание зерновых культур и заготовка кормов) и льноводстве.

Сельское поселение Сиземское — муниципальное образование в составе Шекснинского района Вологодской области. Административный центр — село Чаромское.

Образовано 1 января 2006 года в соответствии с Федеральным законом № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

По данным переписи 2010 года население — 1616 человек.<sup>†</sup>

Рис.6.3.1

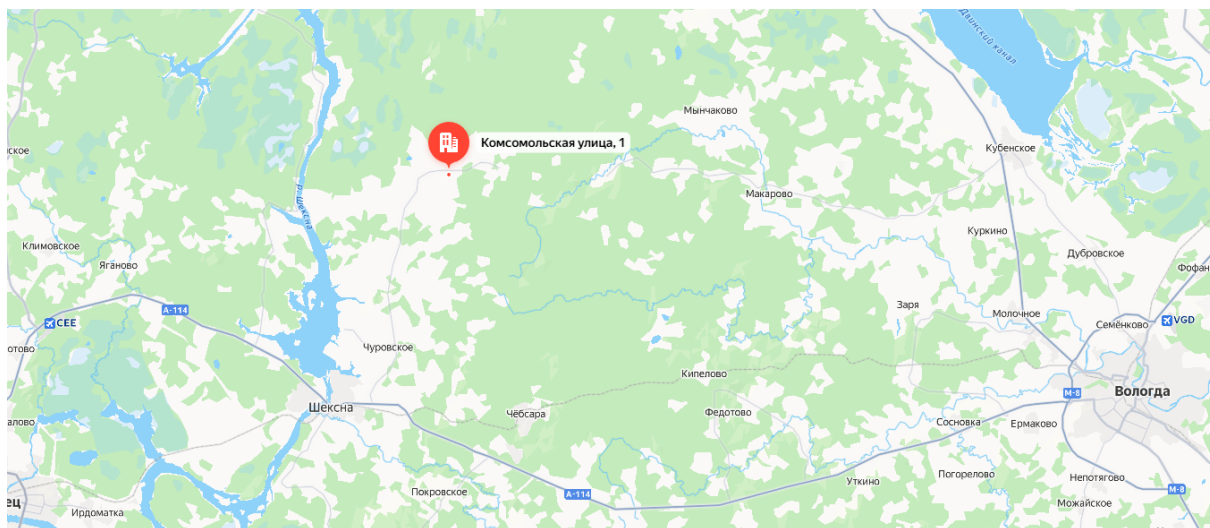


Рис.6.3.2

<sup>†</sup> <https://ru.wikipedia.org/>

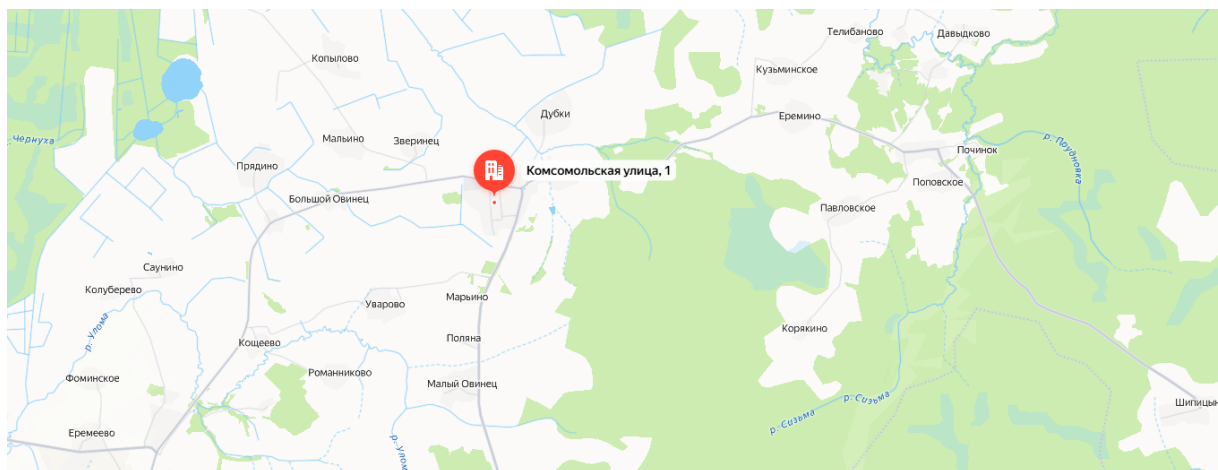
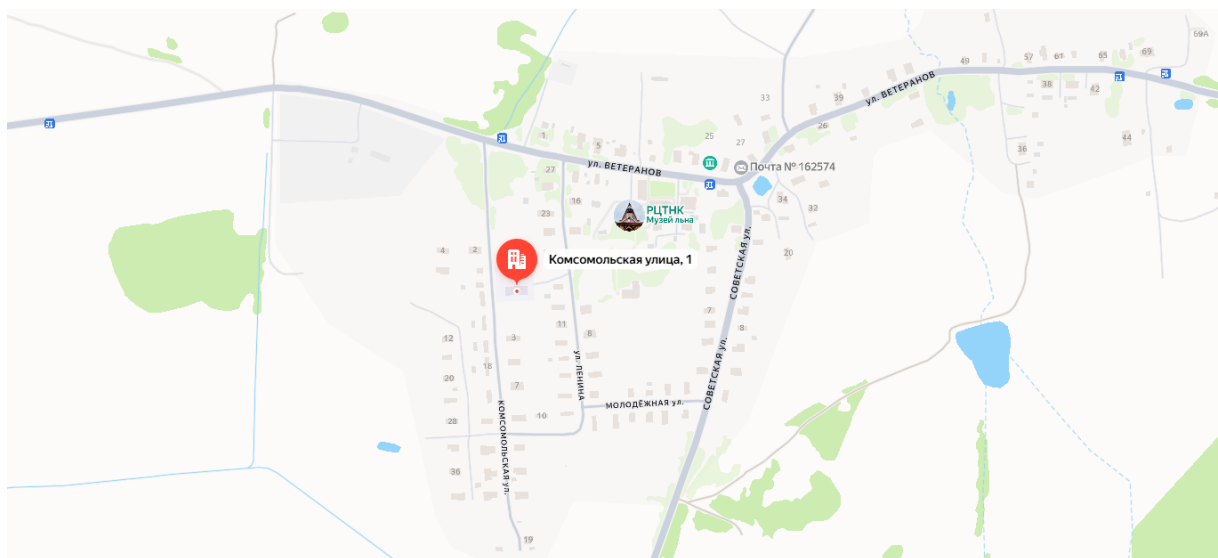


Рис.6.3.3



<https://yandex.ru/maps/>

6.4. Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки

**Описание объекта оценки составлено на основании сведений, полученных в ходе осмотра и данных, представленных заказчиком.**

- Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено.

Состояние здания- удовлетворительное.

Состояние ремонта- требуется капитальный ремонт, так как присутствуют следы плесени на стенах., здание имеет несколько отдельных входов.

Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки (Приложение к отчету об оценке).

## 6.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников (п. 10 ФСО III).

Таблица 6.5.1

| Наименование раздела                  | Наименование источника получения данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общие сведения                        | Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с учетом последующих редакций)<br>«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;<br>Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI |
| Анализ рынка объекта оценки           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Министерство экономического развития и торговли РФ <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a></li> <li>Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. <a href="http://www.gks.ru/catalog/default.asp">http://www.gks.ru/catalog/default.asp</a></li> <li>интернет источники <a href="http://www.appraiser.ru/">http://www.appraiser.ru/</a>, <a href="http://www.labrate.ru/">http://www.labrate.ru/</a>, <a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru">http://ocenschiki-i-eksperty.ru</a>, <a href="http://www.ceae.ru/">http://www.ceae.ru/</a>, <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>, AVITO.ru</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Оценка объекта затратным подходом     | <ul style="list-style-type: none"> <li>«Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, М. «Финансы и статистика» 2002г.</li> <li>В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М.: Кнорус, 2007г.</li> <li>Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Оценка объекта сравнительным подходом | <ul style="list-style-type: none"> <li>Болдырев В.С., Галушка А.С., А.Е. Федоров, Уч. Пособие «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.;</li> <li>«Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебное и практическое пособие. - М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Оценка объекта доходным подходом      | <ul style="list-style-type: none"> <li>С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. - М.: Маросейка, 2009 г.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Согласование результатов              | <ul style="list-style-type: none"> <li>«Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)» / Под ред. В.А. Щербакова, Н.А. Щербакова — М.: 2006 г.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Итоги социально –экономического развития России по итогам августа 2025 года<sup>+</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2025 года ВВП вырос на +0,4% г/г, как и в июле. С исключением сезонного фактора 0,0% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе 2025 года вырос на +0,5% г/г после +0,7% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост составил +0,7% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года выпуск промышленности в целом увеличился на +0,8% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в августе вырос на +2,4% г/г после +1,5% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост на +1,9% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,2% г/г.

4. Объёмы строительных работ в августе показали небольшой рост: +0,1% г/г после роста на +3,3% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,5% г/г.

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в августе составил +6,1% г/г после снижения -0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев выпуск увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в августе производство мяса -0,8% г/г, как и в июле, производство молока увеличилось на +0,3% г/г после +0,8% г/г месяцем ранее, производство яиц – на +4,3% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,1% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,3% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта в августе составила -3,2% г/г после -1,8% г/г в июле. В целом по итогам 8 месяцев 2025 года показатель изменился -0,9% г/г относительно уровня прошлого года.

7. Потребительская активности в августе продемонстрировала оживление роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +2,9% г/г против +2,2% г/г в июле. В целом рост потребительской активности за 8 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорил рост до +2,8% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,2% г/г.

Платные услуги населению в августе выросли на +2,1% г/г после роста на +2,0% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,3% г/г. Рост оборота общественного питания в августе ускорился до +9,0% г/г после +7,2% г/г в июле. За 8 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,1% г/г.

8. Инфляция в августе 2025 года замедлилась до 8,14% г/г после 8,79% г/г в июле 2025 года. По состоянию на 29 сентября 2025 года инфляция год к году 8,01% г/г (на 22 сентября 7,99% г/г). С начала года по 29 сентября потребительские цены выросли на 4,29%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе замедлился до +1,9% г/г после +2,4% г/г в июле. В целом по промышленности цены снизились на -0,4% г/г после снижения на -0,3% г/г в июле.

9. На рынке труда в августе уровень безработицы обновил очередной исторический минимум – 2,1% рабочей силы (2,2% рабочей силы с мая по июль 2025 года). В июле 2025 года (по последним оперативным данным) продолжили увеличиваться темпы роста заработных плат. Реальная заработная плата выросла на +6,6% г/г против +5,1% г/г в июне, номинальная – на +16,0% г/г против +15,0% г/г месяцем ранее и составила 99 305 рубля. За 7 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,7% г/г, реальной – +4,5% г/г.

<sup>+</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/9ce598407e4e389e400a8182d58f4ad7/O\\_tekushchey\\_situatsii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_avgusta\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/9ce598407e4e389e400a8182d58f4ad7/O_tekushchey_situatsii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgusta_2025_goda.pdf)

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года             | янв.–<br>авг.25  | авг.25               | июл.25 | II кв. 25 | июнь 25 | май.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январ.25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------------|--------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------|--------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                      |                  |                      |        |           |         |        |        |          |        |        |          |      |           |            |           |          |      |
| <b>ВВП</b>                                           | 1,0              | 0,4                  | 0,4    | 1,1       | 1,0     | 0,7    | 1,5    | 1,4      | 1,1    | 0,5    | 2,7      | 4,3  | 4,5       | 3,3        | 4,3       | 5,4      | 4,1  |
| <b>Сельское хозяйство</b>                            | 1,2              | 6,1                  | -0,4   | 1,4       | 1,5     | 1,3    | 1,4    | 1,7      | 1,6    | 1,4    | 2,1      | -3,2 | -8,6      | -2,6       | 1,4       | 1,9      | 0,2  |
| <b>Строительство</b>                                 | 3,5              | 0,1                  | 3,3    | 2,4       | 0,0     | 0,1    | 7,9    | 6,9      | 2,6    | 11,9   | 7,4      | 2,1  | 3,3       | 0,1        | 2,9       | 1,7      | 9,0  |
| <b>Оптовая торговля</b>                              | -3,7             | -5,3                 | -5,1   | -4,2      | -2,7    | -7,6   | -2,2   | -2,1     | -3,0   | -4,7   | 1,9      | 6,9  | 5,5       | 3,6        | 8,1       | 11,7     | 10,0 |
| <b>Суммарный оборот</b>                              | 2,5              | 2,9                  | 2,2    | 2,1       | 1,8     | 2,2    | 2,4    | 2,7      | 1,9    | 2,1    | 4,2      | 7,1  | 5,1       | 6,0        | 7,8       | 9,9      | 8,0  |
| Розничная торговля                                   | 2,2              | 2,8                  | 2,0    | 1,6       | 1,2     | 1,8    | 1,9    | 2,6      | 1,3    | 1,8    | 4,7      | 7,7  | 5,1       | 6,3        | 8,5       | 11,5     | 8,0  |
| Платные услуги населению                             | 2,3              | 2,1                  | 2,0    | 2,4       | 2,7     | 1,7    | 2,9    | 2,3      | 2,7    | 2,0    | 2,4      | 4,3  | 3,9       | 3,4        | 5,0       | 5,0      | 6,9  |
| Общественное питание                                 | 8,1              | 9,0                  | 7,2    | 8,1       | 7,4     | 11,4   | 8,5    | 7,1      | 8,0    | 6,9    | 6,4      | 11,9 | 12,0      | 13,4       | 11,2      | 10,7     | 13,9 |
| <b>Грузооборот транспорта</b>                        | -0,9             | -3,2                 | -1,8   | 0,7       | 1,4     | -1,1   | 1,8    | -1,3     | -1,1   | -3,3   | 0,4      | 0,5  | 0,9       | 0,4        | -0,9      | 1,5      | -0,6 |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного) | -1,8             | -4,0                 | -3,0   | -1,7      | 0,1     | -4,5   | -0,5   | -0,7     | -2,4   | -2,2   | 2,7      | -2,6 | -2,3      | -2,6       | -2,2      | -3,3     | 2,0  |
| <b>Инвестиции в основной капитал</b>                 | 4,3 <sup>1</sup> | -                    | -      | 1,5       | -       | -      | -      | 8,7      | -      | -      | -        | 7,4  | 4,9       | 5,7        | 8,7       | 14,8     | 9,8  |
| <b>Промышленное производство</b>                     | 0,8              | 0,5                  | 0,7    | 1,6       | 1,9     | 1,4    | 1,3    | 0,1      | 0,2    | -0,9   | 0,9      | 5,6  | 6,8       | 3,8        | 5,1       | 6,4      | 4,3  |
| Добыча полезных ископаемых                           | -2,4             | -2,5                 | 0,0    | -1,4      | -1,2    | -1,6   | -1,3   | -4,0     | -4,3   | -5,4   | -2,5     | -0,4 | -0,4      | -1,1       | -1,2      | 1,1      | -1,0 |
| Обрабатывающие производства                          | 3,2              | 2,4                  | 1,5    | 3,6       | 4,2     | 3,6    | 3,1    | 3,7      | 3,5    | 2,5    | 5,2      | 9,8  | 12,1      | 6,9        | 9,6       | 10,5     | 8,7  |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                    | 9,6              | 8,1/8,0 <sup>2</sup> | 8,8    | 9,8       | 9,4     | 9,9    | 10,2   | 10,1     | 10,3   | 10,1   | 9,9      | 9,5  | 9,0       | 8,9        | 8,3       | 7,6      | 7,4  |
| <b>Индекс цен производителей</b>                     |                  |                      |        |           |         |        |        |          |        |        |          |      |           |            |           |          |      |
| Промышленность                                       | 3,4              | -0,4                 | -0,3   | 1,0       | 0,1     | 0,3    | 2,7    | 8,4      | 6,0    | 9,8    | 9,7      | 12,1 | 4,8       | 9,7        | 16,2      | 19,3     | 4,0  |
| Добыча полезных ископаемых                           | -7,0             | -14,2                | -14,7  | -14,9     | -16,5   | -17,3  | -11,1  | 6,9      | -1,6   | 10,8   | 12,1     | 17,7 | -5,2      | 9,5        | 35,4      | 45,3     | 4,2  |
| Обрабатывающие производства                          | 5,3              | 1,9                  | 2,4    | 4,5       | 3,4     | 4,3    | 5,9    | 8,4      | 7,5    | 9,3    | 8,7      | 11,2 | 7,6       | 10,0       | 12,8      | 15,0     | 2,8  |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                  | янв.–<br>авг.25     | авг.25 | июл.25 | II кв. 25 | июнь 25 | май.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январ.25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|--------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------|--------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                     |                     |        |        |           |         |        |        |          |        |        |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года              | 4,5 <sup>3</sup>    | -      | 6,6    | 4,6       | 5,1     | 4,2    | 4,6    | 3,4      | 0,1    | 3,2    | 6,5      | 9,7    | 9,0       | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>рублей                                             | 99 680 <sup>3</sup> | -      | 99 305 | 100 023   | 103 183 | 99 422 | 97 375 | 92 305   | 97 645 | 89 646 | 88 981   | 89 069 | 100 620   | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                  | 14,7 <sup>3</sup>   | -      | 16,0   | 14,9      | 15,0    | 14,5   | 15,3   | 13,8     | 10,5   | 13,6   | 17,1     | 19,0   | 18,8      | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | 6,9 <sup>1</sup>    | -      | -      | 5,6       | -       | -      | -      | 8,3      | -      | -      | -        | 8,4    | 7,5       | 11,6       | 8,1       | 6,3      | 6,5    |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года | 7,8 <sup>1</sup>    | -      | -      | 7,0       | -       | -      | -      | 8,7      | -      | -      | -        | 7,3    | 4,1       | 11,1       | 8,9       | 6,0      | 6,1    |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | 0,1                 | 0,2    | 0,4    | 0,0       | 0,0     | 0,1    | 0,0    | 0,0      | 0,2    | 0,0    | -0,2     | 0,1    | 0,1       | -0,1       | 0,4       | 0,0      | 0,5    |
| млн чел.                                                                                  | 76,0                | 76,5   | 76,6   | 76,1      | 76,3    | 76,2   | 75,9   | 75,5     | 75,8   | 75,5   | 75,3     | 76,1   | 76,4      | 76,3       | 76,1      | 75,5     | 76,0   |
| млн чел. (SA)                                                                             | 76,2                | 76,2   | 76,3   | 76,2      | 76,2    | 76,2   | 76,1   | 76,1     | 76,2   | 76,1   | 76,0     | 76,1   | 76,1      | 76,0       | 76,2      | 76,1     | 76,0   |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                    | 0,5                 | 0,6    | 0,7    | 0,4       | 0,2     | 0,6    | 0,3    | 0,4      | 0,6    | 0,4    | 0,3      | 0,8    | 0,7       | 0,5        | 1,0       | 0,7      | 1,4    |
| млн чел.                                                                                  | 74,3                | 75,0   | 75,0   | 74,4      | 74,6    | 74,5   | 74,2   | 73,7     | 74,1   | 73,7   | 73,5     | 74,2   | 74,7      | 74,5       | 74,2      | 73,4     | 73,6   |
| млн чел. (SA)                                                                             | 74,5                | 74,5   | 74,7   | 74,5      | 74,5    | 74,5   | 74,4   | 74,4     | 74,5   | 74,3   | 74,2     | 74,2   | 74,3      | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                | -14,1               | -13,6  | -11,5  | -13,7     | -10,5   | -17,5  | -12,9  | -15,3    | -14,6  | -15,3  | -15,9    | -20,2  | -20,9     | -19,4      | -19,3     | -21,2    | -19,7  |
| млн чел.                                                                                  | 1,7                 | 1,6    | 1,6    | 1,7       | 1,7     | 1,7    | 1,7    | 1,8      | 1,7    | 1,8    | 1,8      | 1,9    | 1,8       | 1,8        | 1,9       | 2,1      | 2,4    |
| млн чел. (SA)                                                                             | 1,7                 | 1,6    | 1,7    | 1,7       | 1,7     | 1,7    | 1,7    | 1,7      | 1,7    | 1,8    | 1,8      | 1,9    | 1,8       | 1,9        | 2,0       | 2,1      | 2,4    |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)            | 61,5                | 61,6   | 61,7   | 61,6      | 61,6    | 61,6   | 61,5   | 61,3     | 61,4   | 61,3   | 61,2     | 61,3   | 61,5      | 61,3       | 61,3      | 61,2     | 60,8   |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе<br>SA                                    | 2,2                 | 2,1    | 2,2    | 2,2       | 2,2     | 2,2    | 2,3    | 2,3      | 2,3    | 2,4    | 2,4      | 2,5    | 2,3       | 2,4        | 2,6       | 2,8      | 3,2    |
|                                                                                           | 2,2                 | 2,1    | 2,2    | 2,2       | 2,2     | 2,2    | 2,3    | 2,3      | 2,3    | 2,3    | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> I полугодие 2025 г.<sup>2</sup> В августе 2025 г. / по состоянию на 29 сентября 2025 г.<sup>3</sup> В январе – июле 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                        | янв.-<br>авг.25 | авг.25      | июл.25     | II кв. 25   | июнь.25     | май.25      | апр.25      | I кв. 25    | мар.25      | фев.25      | янв.25      | 2024        | IV кв. 24   | III кв. 24  | II кв. 24   | I кв. 24    | 2023        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>0,8</b>      | <b>0,5</b>  | <b>0,7</b> | <b>1,6</b>  | <b>1,9</b>  | <b>1,4</b>  | <b>1,3</b>  | <b>0,1</b>  | <b>0,2</b>  | <b>-0,9</b> | <b>0,9</b>  | <b>5,6</b>  | <b>6,8</b>  | <b>3,8</b>  | <b>5,1</b>  | <b>6,4</b>  | <b>4,3</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-2,4</b>     | <b>-2,5</b> | <b>0,0</b> | <b>-1,4</b> | <b>-1,2</b> | <b>-1,6</b> | <b>-1,3</b> | <b>-4,0</b> | <b>-4,3</b> | <b>-5,4</b> | <b>-2,5</b> | <b>-0,4</b> | <b>-0,4</b> | <b>-1,1</b> | <b>-1,2</b> | <b>1,1</b>  | <b>-1,0</b> |
| добыча угля                                                     | -1,6            | -5,4        | -7,1       | -2,2        | -2,7        | -4,0        | 0,0         | 1,8         | -1,1        | 2,8         | 3,9         | 3,7         | 4,0         | 1,0         | 1,9         | 7,9         | 0,3         |
| добыча металлических руд                                        | 2,2             | -2,5        | 2,3        | 3,7         | 3,9         | 4,9         | 2,2         | 2,5         | 1,2         | 0,2         | 6,2         | 2,9         | 5,0         | 2,4         | 1,6         | 2,7         | -1,7        |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -11,9           | -24,9       | -6,7       | -11,6       | -24,8       | -9,9        | 1,5         | -8,1        | -22,8       | -3,9        | 4,3         | 0,7         | 5,6         | -1,5        | -4,2        | 3,4         | -3,4        |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | -0,1            | -1,4        | 5,3        | 1,6         | 4,2         | 2,2         | -1,6        | -3,3        | -6,0        | -0,9        | -2,6        | 4,5         | 9,5         | 2,4         | -1,6        | 7,4         | 3,4         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>3,2</b>      | <b>2,4</b>  | <b>1,5</b> | <b>3,6</b>  | <b>4,2</b>  | <b>3,6</b>  | <b>3,1</b>  | <b>3,7</b>  | <b>3,5</b>  | <b>2,5</b>  | <b>5,2</b>  | <b>9,8</b>  | <b>9,5</b>  | <b>2,4</b>  | <b>9,6</b>  | <b>10,5</b> | <b>8,7</b>  |
| пищевая промышленность в т.ч.                                   | -1,2            | -2,1        | 0,8        | -0,9        | 1,0         | -2,4        | -1,2        | -1,8        | -2,2        | -4,0        | 1,1         | 5,3         | 4,5         | 3,4         | 6,0         | 7,8         | 5,2         |
| пищевые продукты                                                | -0,9            | -1,9        | 2,7        | -1,5        | 0,1         | -3,4        | -1,1        | -1,2        | -1,2        | -3,0        | 0,7         | 4,5         | 3,1         | 2,1         | 6,3         | 7,0         | 6,6         |
| напитки                                                         | -3,8            | -5,8        | -7,0       | 1,0         | 2,1         | 1,4         | -0,5        | -7,3        | -8,2        | -12,1       | -0,1        | 12,1        | 12,7        | 13,0        | 6,9         | 16,7        | 1,1         |
| табачные изделия                                                | 2,6             | 6,2         | -10,4      | 4,3         | 16,1        | 4,8         | -5,8        | 4,7         | -2,5        | 4,3         | 14,7        | -2,4        | 4,0         | -3,7        | -2,5        | -6,3        | -10,0       |
| лёгкая промышленность в т.ч.                                    | -4,2            | -5,6        | -4,6       | -5,1        | -5,1        | -5,3        | -4,7        | -2,7        | -3,7        | -0,9        | -3,5        | 9,6         | 11,1        | 4,2         | 9,3         | 14,7        | 11,4        |
| текстильные изделия одежды                                      | -1,1            | 2,9         | 2,0        | -5,8        | -5,1        | -9,0        | -3,4        | 1,3         | -3,3        | 5,2         | 2,3         | 9,7         | 7,7         | 6,3         | 15,1        | 10,2        | 3,7         |
| кожа и изделия из неё                                           | -2,4            | -9,1        | -7,0       | -2,0        | -3,0        | 0,4         | -3,2        | 1,0         | -1,9        | 4,1         | 1,3         | 12,3        | 21,3        | 5,7         | 7,4         | 15,4        | 15,2        |
| деревянные изделия                                              | -15,6           | -12,2       | -10,4      | -12,4       | -11,0       | -14,5       | -11,5       | -21,2       | -9,4        | -26,8       | -28,6       | 1,5         | -11,6       | -4,1        | 3,6         | 21,2        | 15,6        |
| деревообрабатывающий комплекс в т.ч.                            | -3,7            | -5,2        | -3,9       | -5,1        | -3,9        | -7,3        | -4,0        | -1,8        | -2,3        | -3,6        | 0,7         | 4,3         | 2,2         | 1,0         | 5,0         | 10,3        | 1,3         |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -2,6            | -3,4        | -1,2       | -3,8        | -1,9        | -6,9        | -2,6        | -1,6        | -1,0        | -2,8        | -1,0        | 5,0         | 4,9         | 0,8         | 3,4         | 12,1        | -1,6        |
| бумага и бумажные изделия                                       | -2,7            | -3,0        | -4,2       | -3,6        | -2,7        | -6,1        | -1,8        | -1,3        | -1,4        | -4,3        | 2,1         | 4,5         | 2,0         | 3,1         | 4,4         | 9,2         | 2,2         |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -10,4           | -17,8       | -10,6      | -13,7       | -13,1       | -12,4       | -15,5       | -4,1        | -8,9        | -3,2        | 0,9         | 1,7         | -4,8        | -5,3        | 11,1        | 9,4         | 6,3         |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 0,0             | -6,3        | 0,2        | 2,6         | 4,9         | 1,4         | 1,6         | -0,5        | 1,2         | -3,7        | 0,9         | -1,4        | -0,5        | 0,1         | -1,8        | -3,3        | 2,5         |
| химический комплекс в т.ч.                                      | 0,5             | -2,3        | 0,4        | 0,4         | 0,8         | -1,4        | 2,0         | 1,7         | 2,2         | -1,3        | 4,4         | 6,9         | 7,2         | 5,9         | 5,8         | 9,0         | 4,9         |
| химические вещества и химические продукты                       | -0,6            | -4,1        | 0,1        | 0,0         | 0,6         | -1,2        | 0,8         | -0,2        | -1,2        | -1,6        | 2,2         | 5,1         | 4,9         | 4,2         | 3,3         | 8,0         | 5,2         |
| лекарственные средства и медицинские материалы                  | 14,6            | 16,0        | 13,6       | 12,8        | 11,4        | 10,0        | 17,2        | 16,4        | 25,3        | 3,1         | 22,2        | 19,8        | 25,8        | 19,3        | 20,1        | 13,1        | -0,4        |
| резиновые и пластмассовые изделия                               | -6,8            | -10,2       | -9,3       | -8,1        | -7,0        | -11,4       | -5,7        | -3,0        | -3,4        | -3,8        | -1,5        | 3,7         | 0,8         | 1,5         | 4,1         | 9,3         | 8,0         |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                  | янв.-<br>авг.25 | авг.25 | июл.25 | II кв. 25 | июнь.25 | май.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | янв.25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------|--------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -8,6            | -10,4  | -8,4   | -8,2      | -8,4    | -9,6   | -6,4   | -8,1     | -7,1   | -9,3   | -8,1   | 7,8  | 6,3       | 6,3        | 7,0       | 13,3     | 0,9  |
| металлургический комплекс в т.ч.                          | 1,4             | -1,1   | -6,1   | 2,2       | 5,0     | 1,9    | -0,1   | 4,8      | 3,7    | 3,7    | 8,1    | 6,6  | 5,5       | 3,5        | 9,7       | 9,0      | 8,7  |
| металлургия                                               | -4,0            | -8,4   | -10,2  | -2,4      | -0,4    | -0,4   | -6,5   | -1,5     | -0,7   | -3,4   | -0,4   | -1,5 | -3,0      | -1,6       | -0,4      | -1,0     | 3,0  |
| готовые металлургические изделия                          | 18,1            | 21,2   | 6,4    | 16,3      | 21,6    | 8,8    | 19,5   | 24,4     | 17,2   | 25,6   | 34,4   | 31,6 | 31,7      | 19,2       | 41,0      | 39,8     | 26,4 |
| машиностроительный комплекс в т.ч.                        | 10,9            | 15,7   | 10,6   | 7,6       | 2,7     | 14,6   | 5,9    | 12,4     | 7,5    | 16,5   | 15,5   | 22,3 | 24,1      | 17,0       | 20,6      | 27,6     | 25,0 |
| компьютеры, электроника, оптика                           | 13,8            | 12,0   | 7,8    | 17,7      | 11,1    | 23,7   | 19,2   | 12,2     | 15,3   | 17,8   | 1,9    | 27,9 | 29,9      | 19,6       | 27,2      | 37,6     | 39,4 |
| электрооборудование                                       | -3,7            | -7,3   | -6,5   | -5,6      | -6,1    | -8,0   | -2,5   | 1,0      | -5,1   | 6,2    | 3,8    | 10,2 | 15,9      | 5,5        | 6,8       | 11,9     | 20,6 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки       | -3,6            | -9,7   | -11,9  | -2,3      | 0,9     | -1,3   | -6,2   | 0,5      | -9,1   | -0,4   | 16,4   | 2,3  | 4,3       | -3,4       | 1,8       | 7,5      | 8,1  |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                   | -19,1           | -28,8  | -26,5  | -23,0     | -28,9   | -27,6  | -13,5  | -9,2     | -12,6  | -8,8   | -5,4   | 18,2 | 12,5      | 10,1       | 19,5      | 36,5     | 16,0 |
| прочие транспортные средства и оборудование               | 36,4            | 62,2   | 49,1   | 25,4      | 16,8    | 45,3   | 15,1   | 33,5     | 24,7   | 40,7   | 40,1   | 34,2 | 38,6      | 32,8       | 30,3      | 30,7     | 29,0 |
| прочие производства в т.ч.                                | -1,3            | -5,2   | -1,1   | -2,7      | -8,0    | -3,1   | 3,7    | 1,9      | 2,9    | -0,2   | 2,9    | 14,2 | 17,9      | 8,2        | 15,0      | 14,7     | 7,0  |
| мебель                                                    | -8,8            | -12,7  | -12,0  | -10,2     | -9,5    | -16,5  | -4,7   | -4,7     | -5,6   | -4,4   | -4,2   | 16,3 | 8,8       | 12,7       | 18,0      | 29,9     | 11,5 |
| прочие готовые изделия                                    | -2,7            | -12,6  | -3,1   | -2,3      | -2,4    | -3,1   | -1,3   | 1,4      | -1,0   | 1,3    | 4,8    | 12,0 | 7,1       | 9,7        | 18,5      | 14,7     | 13,4 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | 0,6             | -2,3   | 1,6    | -1,1      | -8,6    | -0,1   | 6,3    | 3,4      | 5,4    | 0,5    | 4,2    | 14,1 | 21,7      | 6,9        | 13,8      | 11,3     | 5,0  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                | -2,2            | -0,2   | -0,6   | 0,1       | -1,2    | -0,9   | 1,9    | -4,4     | -2,2   | -3,4   | -7,4   | 2,4  | -0,1      | 2,0        | 2,2       | 5,3      | 0,0  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов          | -3,9            | -5,6   | -5,5   | -4,3      | -3,7    | -4,0   | -5,2   | -2,3     | -3,7   | -3,8   | 0,9    | 3,8  | 2,9       | 2,8        | 4,6       | 4,8      | 0,3  |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

## Итоги социально-экономического развития Вологодской области за январь – август 2025 года§

Рис.7.1.2

§[https://economy.samregion.ru/upload/iblock/66b/prmk3w3lupnwtvimhihc8lmpus4e3v7/Osn\\_pokazateli\\_yanv\\_avg-2025.pdf](https://economy.samregion.ru/upload/iblock/66b/prmk3w3lupnwtvimhihc8lmpus4e3v7/Osn_pokazateli_yanv_avg-2025.pdf)

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                                             |             |                                                       |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2023г.                        | В % к 2022г.                                |             | Справочно 2022г. в % к 2021г.                         |                                                  |
| Валовой региональный продукт, млн рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1081822,9 <sup>1)</sup>       | 102,5                                       |             | 95,2                                                  |                                                  |
| 1) Первая оценка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                                             |             |                                                       |                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Июль 2025г. в % к июлю 2024г. | Январь-июль 2025г. в % к январю-июлю 2024г. |             | Справочно январь-июль 2024г. в % к январю-июлю 2023г. |                                                  |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 106,7                         | 103,8                                       |             | 101,1                                                 |                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | I полугодие 2025г.            | I полугодие 2025г. в % к I полугодию 2024г. |             | Справочно I полугодие 2024г. в % к I полугодию 2023г. |                                                  |
| Инвестиции в основной капитал, млн рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 122823,1                      | 145,9                                       |             | 113,3                                                 |                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Август 2025г.                 | В % к августу 2024г.                        |             | Январь-август 2025г. в % к январю-августу 2024г.      | Справочно август 2024г. в % к августу 2023г.     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               | август 2024г.                               | июль 2025г. |                                                       | январь-август 2024г. в % к январю-августу 2023г. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                                             |             | август 2024г. в % к августу 2023г.                    | июль 2024г.                                      |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | х                             | 100,3                                       | 101,1       | 103,1                                                 | 100,1                                            |
| Продукция сельского хозяйства <sup>2)</sup> , млн рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9738,3                        | 99,0                                        | 134,2       | 103,7                                                 | 101,4                                            |
| Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3)</sup> , тыс. т-км                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 77484,8                       | 94,4                                        | 94,5        | 114,7                                                 | 79,1                                             |
| Оборот розничной торговли, млн рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 31580,7                       | 106,1                                       | 101,6       | 102,1                                                 | 99,0                                             |
| Объем платных услуг населению, млн рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8462,3                        | 102,1                                       | 101,5       | 99,0                                                  | 104,5                                            |
| Индекс потребительских цен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | х                             | 110,4                                       | 99,7        | 111,4                                                 | 108,8                                            |
| Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | х                             | 97,2                                        | 98,6        | 98,9                                                  | 111,2                                            |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>4)</sup> , тыс. человек                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3,1                           | 74,5                                        | 99,2        | х                                                     | 77,9                                             |
| <p>1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.</p> <p>2) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".</p> <p>3) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.</p> <p>4) По данным Министерства труда и занятости населения Вологодской области.</p> |                               |                                             |             |                                                       |                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Июль 2025г.                   | В % к июлю 2024г.                           |             | Январь-июль 2025г. в % к январю-июлю 2024г.           | Справочно июль 2024г. в % к июлю 2023г.          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               | июль 2024г.                                 | июль 2025г. |                                                       | январь-июль 2024г. в % к январю-июлю 2023г.      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                                             |             | июль 2024г. в % к июлю 2023г.                         | июль 2024г.                                      |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                                             |             |                                                       |                                                  |
| номинальная, рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 84977                         | 120,7                                       | 100,5       | 114,3                                                 | 118,2                                            |
| реальная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | х                             | 108,7                                       | 100,0       | 102,4                                                 | 108,5                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                                             |             |                                                       | 93,7                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                                             |             |                                                       | 118,0                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                                             |             |                                                       | 92,7                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                                             |             |                                                       | 109,1                                            |

Реализация национальных проектов. В рамках экономического блока были достигнуты результаты по таким проектам, как «Эффективная и конкурентная экономика», «Международная кооперация и экспорт», «Туризм и гостеприимство», «Экономика данных и цифровая трансформация», «Кадры» и «Технологическое обеспечение продовольственной безопасности».

Развитие малого и среднего предпринимательства. Субъектам МСП предоставлено 126 поручительств по кредитным договорам на сумму 1 336,5 млн

рублей, а также предоставлены микрозаймы начинающим и действующим субъектам МСП на сумму 484,5 млн рублей.

Международная кооперация и экспорт. Центр поддержки экспорта организовал участие 25 субъектов МСП в 6 международных выставках за рубежом и 3 субъекта МСП в международных выставочно-ярмарочных мероприятиях в России.

Развитие туристской инфраструктуры. Определены 2 победителя на получение федеральной субсидии на обустройство туристического центра города — город Вологда и Белозёрский муниципальный округ.

Совершенствование системы государственных услуг. 100% региональных массовых социально значимых услуг переведены в электронный вид. 79% вологжан, имеющих подтверждённую учётную запись Портала госуслуг, воспользовались электронными сервисами с начала 2025 года.

Производство сливок. За январь — август 2025 года предприятия Вологодской области произвели 1 905 тонн сливок, что на 5,8% больше, чем за аналогичный период предыдущего года.

Услуги по ремонту и техническому обслуживанию транспортных средств. С января по август 2025 года жители Вологодской области потратили на такие услуги 2 млрд рублей, что на 4,3% больше, чем за соответствующий период прошлого года.

#### *Вывод:*

Подводя итоги анализа социально-экономического положения РФ и Вологодской области в период, предшествующий дате оценки, можно сделать вывод, что экономическое развитие происходит на фоне кризиса, обусловленного проведением РФ спецоперации на территории Украины, введенных в отношении РФ санкций, отягощенного последствиями пандемии коронавирусной инфекции.

В стране происходит постепенное восстановление общего уровня социально-экономического развития.

## **7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риэлтерские фирмы используют множественную сегментацию, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим критериям.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников – владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда. Действовавшая ранее распределительная система жилья привела к невысокой дифференциации групп населения и социальных слоев по обеспеченности жильем. Острый дефицит жилья – хроническое явление для России. В настоящее время жилищную проблему усугубляет постоянный приток беженцев и вынужденных мигрантов из стран ближнего зарубежья. В то же время переход на рыночные отношения привел к сокращению жилищного строительства за счет государственного бюджета, который ранее был основным источником капиталовложений в жилищное строительство. Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку. Основную группу

покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье.

Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки:

- жилье низкого качества,
- типовое жилье,
- застройка сталинских времен,
- дома улучшенной планировки,
- элитное жилье.

При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду), наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества. Основные составляющие на рынке загородного жилья:

- новое строительство (застройка),
- старая застройка,
- незавершенное строительство.

На всплеск деловой активности на этом рынке влияет время года (осень — затухание рынка, весна-лето — период подъема).

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз. Как показывает практика, ставки арендной платы становятся недоступными для российских торговых фирм, продающих дешевые товары для населения. Их место занимают фешенебельные магазины.

Многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его. Получает развитие практика, когда арендуется земельный участок, на котором осуществляется торговля с автомашин или из контейнеров.

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака. Согласно предоставленным данным, текущему использованию объекту недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости и рынок земельных участков. Учитывая сегменты, к которому относятся оцениваемые объекты, Оценщиком выполнен обзор коммерческой недвижимости и земельных участков Вологодской области.

### **7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

#### **7.3.1 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Земельный рынок, как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (размеру, местоположению и др.).

Основываясь на вышесказанном можно сформулировать, что сегмент рынка - это особым образом выделенная часть данного вида, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (разрешенное использование, местоположение, площадь, наличие инженерной инфраструктуры, вид передаваемых прав).

Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется:

высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж;

высокими темпами прироста продаж участков;

быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли.

Сегментирование рынка - один из важнейших процессов оценки. От правильности выбора сегмента рынка во многом зависит правильность проведения оценки в целом.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций.

Сегментирование рынка по товару - по земле - позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от областных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др.

Один из признаков сегментирования - размеры участков. Крупные участки, как правило, продаются дольше чем участки меньшей площади. При этом при прочих равных условиях стоимость 1 квадратного метра крупного земельного участка, как правило ниже стоимости 1 квадратного метра участка меньшего по размеру.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки, вокруг которых, имеется хорошо развитая инфраструктура ценятся значительно дороже, чем те, где окружение не освоено.

Сегментирование рынка по основным признакам представлено в Таблице 7.3.1.1

*Таблица 7.3.1.1*

*Сегментирование рынка земельных участков города Вологодской области*

| Основные признаки                 | Сегменты рынка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Глобальное местоположение         | В черте города областного центра<br>В административных центрах районов города Вологды.<br>В районах города (кроме земель административных центров)<br>В районах города, вдоль федеральных трасс                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Локальное местоположение          | <p>Для участков в черте города и в административных центрах локальное местоположение определяется исходя из окружения.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Производственно-складское назначение на окраине. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки.</li> <li>2) Производственно-складское назначение в центре или близко к нему. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки, мелких предприятий торговли и услуг.</li> <li>3) Общее коммерческое назначение (общественно-деловые цели) в центре среди жилой застройки, с незначительным присутствием активно-деловой зоны. Окружение: жилая застройка (многоэтажная или частный сектор), магазины, остановки, мелкие торговые центры и т.д.</li> <li>4) Общее коммерческое назначение (общественно-деловые цели) в центре в зоне средней деловой активности. Окружение: средние торговые центры, офисные здания, предприятия бытового обслуживания, средний пешеходный и автомобильный поток.</li> <li>5) Общее коммерческое назначение в центре в зоне высокой деловой активности. Окружение: крупные рынки, крупные торгово-развлекательные центры, большой пешеходный и автомобильный поток.</li> </ol> <p>Для участков, расположенных в районах города Брянска (кроме земель административных центров) локальное местоположение определяется исходя из следующего:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Удаленность от трассы;</li> <li>2) Удаленность от административного центра.</li> <li>3) Наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, магазины, подъездные пути и т.д.).</li> </ol> <p>Для участков, расположенных вдоль федеральных трасс локальное местоположение определяется исходя из окружения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Наличие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д.</li> <li>2) Отсутствие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д.</li> <li>3) Удаленность от административных центров.</li> </ol> |
| Размер участков                   | <p>Мелкие участки – до 2000 кв.м.</p> <p>Средние участки – от 2001 кв.м. до 10 000 кв.м.</p> <p>Крупные участки – от 10 001 кв.м. до 100 000 кв.м.</p> <p>Особо крупные участки – свыше 10 га.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Общее целевое назначение          | <p>Производственно-складское назначение.</p> <p>Сельскохозяйственная деятельность.</p> <p>Сельскохозяйственное производство.</p> <p>Для застройки жилой недвижимостью (многоэтажными дома, коттеджами, индивидуальными жилыми домами и т.д.).</p> <p>Общее коммерческое назначение (торгово-развлекательные центры, офисные здания, магазины, предприятия сервиса и обслуживания).</p> <p>Земельные участки для рекреационных целей и размещения объектов рекреации, в том числе зон отдыха.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Тип передаваемых прав             | <p>Право собственности</p> <p>Право аренды</p> <p>Право на земельные доли (паи).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Наличие инженерной инфраструктуры | <p>Участки производственного назначения в границах которых имеются значительные мощности инженерных инфраструктур (электричество, газ, водоснабжение).</p> <p>Участки общекommerческого назначения в границах которых имеются коммуникации.</p> <p>Участки общекommerческого назначения в границах которых коммуникации отсутствуют.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Категория земель                  | <p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли населенных пунктов</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Основные признаки | Сегменты рынка                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения<br>Земли особо охраняемых территорий и объектов<br>Земли лесного фонда<br>Земли водного фонда<br>Земли запаса |

#### Распределение земель области по категориям

Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с целевым использованием. Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Деление земель на категории осуществляется в целях обеспечения правовой защиты земель от необоснованного изменения их целевого использования. Изменения в категориях земель происходили на основании принятых постановлений областных, районных и муниципальных органов власти. Учет земель по категориям ведется в соответствии с их фактическим использованием.

Земли населенных пунктов (ст. 77 Земельного кодекса РФ)

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли населенных пунктов (ст. 83 Земельного кодекса РФ)

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 Земельного кодекса РФ)

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных

веществ, и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным строительством, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.

Порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено Земельным Кодексом РФ, определяется:

Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 24 Земельного Кодекса РФ могут предоставляться в безвозмездное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК РФ)

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

особо охраняемых природных территорий;

природоохранного назначения;

рекреационного назначения;

историко-культурного назначения;

особо ценные земли.

Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

Земли лесного фонда (ст. 101 Земельного кодекса РФ)

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Земли водного фонда (ст. 102 Земельного кодекса РФ)

К землям водного фонда относятся земли:

покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

Земли запаса (ст. 103 Земельного кодекса РФ)

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного Кодекса РФ.

Зонирование территорий

Зонированием территорий муниципальных образований (градостроительным зонированием) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков).

Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, утверждаемые нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а также нормативно-правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Территориальное (градостроительное) зонирование – это зонирование территорий муниципальных образований в целях определения границ населённых пунктов, территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Граница населённого пункта – это воображаемая замкнутая линия, ограничивающая территорию населённого пункта и отделяющая его земли от земель иных категорий. Граница населённого пункта должна быть описана и вынесена в натуру так же, как это принято для территорий муниципальных образований.

Территориальные зоны – это зоны, для которых определены границы и установлены градостроительные регламенты. Границы территориальных зон описываются и изображаются виртуально, без выноса и закрепления в натуре.

Градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны:

- Виды разрешенного использования земельных участков
- Предельные размеры земельных участков
- Предельные параметры разрешенного строительства
- Ограничения использования земельного участка

Виды разрешенного использования подразделяются на основные, вспомогательные и условно разрешенные.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и для индивидуального жилищного строительства инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. При этом территориальные зоны более детально виду разрешённого использования земель могут делиться на зоны второго уровня.

В состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного для индивидуального жилищного строительства, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую

среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного для индивидуального жилищного строительства, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав **производственных зон, зон инженерной и для индивидуального жилищного строительства инфраструктуры** могут включаться:

- коммунальные зоны — зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов для индивидуального жилищного строительства, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны — зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и для индивидуального жилищного строительства инфраструктуры.

Производственные зоны, зоны инженерной и для индивидуального жилищного строительства инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и для индивидуального жилищного строительства инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного для индивидуального жилищного строительства, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав **зон сельскохозяйственного использования** могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Зона рекреационного назначения** – это специально выделяемая территория в населённом пункте или пригородной местности и предназначенная для организации мест отдыха населения.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных

территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и для индивидуального жилищного строительства.

В состав территориальных зон могут включаться **зоны особо охраняемых территорий**. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земли с категорией «земли населенных пунктов» зонируются (подразделяются) на следующие виды разрешённого использования:

- для дачного строительства.
- для личного подсобного хозяйства (полевые участки).
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
- для ведения подсобного сельского хозяйства.
- для сельскохозяйственного производства.
- для крестьянского хозяйства.
- для фермерского хозяйства.
- для крестьянского (фермерского) хозяйства.
- для сельскохозяйственного использования.
- для садоводства и огородничества.
- для ведения животноводства, сенокосения и выпаса скота.
- для создания защитных насаждений (под древесно-кустарниковой растительностью).

– земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции).

Согласно части 1 раздела IV Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р) утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года №568-р наиболее важными факторами стоимости, как правило, является в том числе окружение.

Вывод: учитывая вышеприведенное деление земельных участков на сегменты рынка, а также учитывая фактическое использование земельного участка и наличие в окружении объекта оценки земельных участков, объект оценки можно отнести к земельным участкам, не ограниченным в обороте.

По размеру объект оценки относится к мелким участкам, расположенным в границах территории земель населенных пунктов. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, объект оценки оценивается, как не имеющий улучшений. При оценке объекта оценки учитываются права собственности.

В этой связи оценщик исследует прежде всего рынок земельных участков города Брянска в обозначенных выше сегментах.

В России спрос на покупку земли за год вырос на 10%, следует из данных «Авито Недвижимости», с которыми ознакомились «Известия». При этом за I квартал 2024-го цены на все форматы земельных участков выросли на треть.

Цены по сравнению с I кварталом 2023-го выросли по всем категориям продажи участков. Так, стоимость земли под строительство жилых домов увеличилась на 35%, промышленного назначения — на 40%, сельхозназначения — на 22%.

Спрос на покупку земли увеличился в 20 из 34 регионов, участвовавших в исследовании. Так, в Крыму приобретением участков стали интересоваться на 57% чаще, чем в I квартале 2023 года, в Тюменской области — на 50%, в Ростовской области — на 31%.<sup>\*\*</sup>

В этой связи оценщик исследует прежде всего рынок земельных участков Вологодской области в обозначенных выше сегментах.

---

<sup>\*\*</sup> <https://iz.ru/1681512/2024-04-15/spros-na-pokupku-zemli-v-rossii-za-god-vyros-na-10>



#### Участок 3,5 га (промназначения)

**299 000 Р** 854 Р за сотку

☉ Верховажье

Продам Участок 3,5 Га На Федеральной Трассе. Собственник. Документы В Порядке. Готовы К Сделке. Примыкает к автодороге М-8. Локация с высоким автотрафиком. По границе участка электричество и оптоволоконный кабель....  
11 июня 2023



DEPO техникс

77 завершённых объявлений

[Документы проверены](#)



#### Участок 5 сот. (промназначения)

**3 300 000 Р** 660 000 Р за сотку

☉ Череповец

Продам земельный участок 480 м2 по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, с/п Тоншалово, деревня Яконское, 5Г. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для...  
9 июля 17:20



Агентство

297 завершённых объявлений

[Документы проверены](#)



#### Участок 56,3 сот. (промназначения)

**5 000 000 Р** 88 810 Р за сотку

[Надёжный партнёр](#)

☉ Грязовец

В продаже земельный участок площадью 56 соток с собственным железнодорожным тупиком — готовое решение для логистики, производства или складского бизнеса. Участок имеет круглогодичный подъезд, что обеспечивает...  
26 мая 13:36



Этажи Вологда

32100 завершённых объявлений

[Реквизиты проверены](#)



#### Участок 3,5 сот. (промназначения)

**662 000 Р** 189 143 Р за сотку

[Надёжный партнёр](#)

☉ пос. Андогский

Комитет имущественных отношений Череповецкого района реализует на торгах. Земельный участок, площадь 352 кв. М. ; категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 35:22:0114008:914, расположенные по адресу:...  
7 дней назад



Группа Компаний "ГЛОБУС"

1663 завершённых объявлений

[Реквизиты проверены](#)



#### Участок 14,6 сот. (промназначения)

**15 000 000 Р** 1 027 397 Р за сотку

☉ Вологда

Продам земельный участок 14,6 соток. Остатки деревянного дома вывезены, произведена подсыпка участка, проведено электричество 15 квт, практически на участке — газ, вода, канализация. Перенос размещенной Лэп (ограничивает пятно...  
26 марта 17:27



ООО Восход плюс

22 завершённых объявления

[Реквизиты проверены](#)

Стоимость земельных участков может варьироваться в зависимости от различных ценообразующих параметров (местоположения, конструктивных особенностей грунтов, наличия и состояние коммуникаций, площади участка и других параметров, влияющих на стоимость) и находится в диапазоне от 8,54 руб. до 10274 руб. за 1 кв.м.

### 7.3.2 ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам первого полугодия 2025 года составил 156 млрд руб., это на 28% меньше, чем за аналогичный период 2024 года.  
<https://realty.rbc.ru/news/687f56d99a7947c1e65c3f57?from=copy>

Инвестиции в коммерческую недвижимость. В первом квартале 2025 г. объем сделок на рынке недвижимости достиг 98 млрд руб., что на 38% больше, чем за аналогичный период 2024 г. Основной спрос приходится на офисную недвижимость (67% всех вложений), тогда как инвестиции в складские активы упали на 57%. По итогам 2025 г. общий объем транзакций ожидается на уровне 600 млрд руб., что на 53% ниже прошлогоднего результата. Торговая недвижимость. В Москве доля вакантных площадей в торговых центрах снизилась до 8%, а новые проекты составляют 200 тыс. кв. м. Однако средняя площадь новых ТЦ продолжает уменьшаться — за 10 лет показатель сократился на 36%. Международные ретейлеры выходят на рынок медленно: за первый квартал 2025 г. в России открылись только 2 новых международных бренда.

<https://adindex.ru/publication/analitics/search/2025/03/24/331897.phtml>

Анализ фактических данных о продаже коммерческой недвижимости в регионе расположения объекта оценки:



### Торговое здание у "Пушки"

**9 780 000 Р** 33 379 Р за м²

📍 рп. Шексна, мкр-н Шексна Южная, Пролетарская ул., 21

Торгово-Производственный Комплекс В Самом Сердце Города! Успейте приобрести в Рассрочку! Идеальное вложение средств в центре города — прямо на кольцевой развязке с максимальной проходимостью. Здание расположено на...

7 декабря 2024 📅



Показать телефон

Написать



### Свободного назначения, 165.1 м²

**10 725 000 Р с НДС** 64 961 Р за м²

Надёжный партнёр

📍 рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 21

Предлагается к продаже нежилое помещение, у которого высокий инвестиционный потенциал и подходящее для реализации различных коммерческих целей. Характеристики помещения: Площадь: 165 кв. М. Расположение: п. Шексна, ул....

15 сентября 16:00



Самолет Плюс/Шекснинска...

659 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



### Торговая площадь, 1383.6 м²

**50 000 000 Р** 36 138 Р за м²

Надёжный партнёр

Онлайн-показ

📍 рп. Шексна, мкр-н Барбач, Шоссейная ул., 5

Торговый центр с постоянно действующим арендатором, стабильным. Расход теплоэнергии небольшой за счет газовой котельной. Срок окупаемости объекта: 11 лет.

24 октября 2022



NORD НЕДВИЖИМОСТЬ упра...

446 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



### Продам помещение свободного назначения, 53.6 м²

**4 000 000 Р** 74 627 Р за м²

Надёжный партнёр

📍 Вологодская обл., Вологда

Код объекта: 1919910. Уникальное предложение для вашего бизнеса. Адрес: Россия, Вологда, Советский проспект, 24А. Представляем вашему вниманию коммерческую недвижимость свободного назначения, идеально подходящую для открытия...

3 дня назад



АН Олимп | Квартиры в Ярослав...

10313 завершённых объявлений

Реквизиты проверены

Показать телефон

Написать



Здание, 462 м<sup>2</sup>  
**6 000 000 Р** 12 987 Р за м<sup>2</sup>  
с. Чуровское, 18

Продам здание, находится на торговой площади села Чуровское. Можно использовать под магазин, столовую, кафе, рюмочную, пив бар, банкетный зал и т. Д. Отличный подъезд с 3 сторон круглый год. Сделан капитальный ремонт крыши,...  
22 апреля 2024

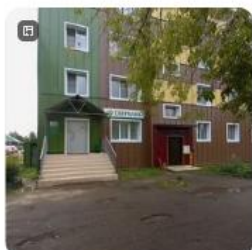


Продам торговое помещение, 305.7 м<sup>2</sup>  
**18 000 000 Р** 58 881 Р за м<sup>2</sup>

**Надёжный партнёр**  
рп. Шексна, мкр-н Шексна Южная, Пролетарская ул., 17  
Продается коммерческое помещение площадью 305.7 кв. М. На первом этаже жилого дома по адресу рп Шексна, ул. Пролетарская, д. 17. Ключевым преимуществом объекта является панорамное остекление фасадной части,...  
2 сентября 12:20



ЭТАЖИ  
1918 завершённых  
объявлений  
Реквизиты проверены

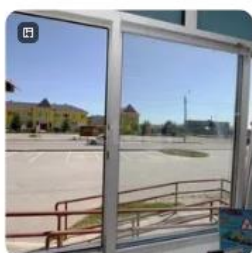


Помещение - рп. Шексна, Молодёжная  
**3 672 000 Р** 52 911 Р за м<sup>2</sup>

**Надёжный партнёр**  
рп. Шексна, Молодёжная ул., 2  
Сбер А предлагает к реализации нежилое помещение общей площадью 69,4 кв. М., расположенного по адресу: Вологодская область, Шекснинский р-н, рп. Шексна, Молодёжная, д.2. Реализация посредством проведения торгов на электронной...  
2 октября 14:08



**СБЕР А**  
Сбер А  
3108 завершённых  
объявлений  
Реквизиты проверены



Готовый бизнес: Другое  
**9 000 000 Р** 53 828 Р за м<sup>2</sup>

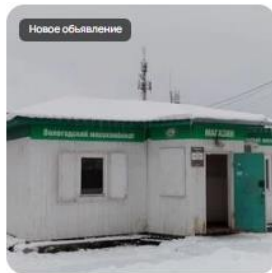
**Надёжный партнёр**  
рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 35А  
Продается нежилое помещение площадью 167,2 кв. М., расположенное на первом этаже здания по адресу рп. Шексна, ул. Труда, 35А. Объект представляет собой готовый арендный бизнес с двумя стабильными якорными арендаторами, что...  
28 июля 11:26



ЭТАЖИ  
1918 завершённых  
объявлений  
Реквизиты проверены

Диапазон цен продажи от 12 987 до 74 627 руб./кв.м. Средняя цена 43 807 руб./кв.м.

Анализ фактических данных по аренде коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки:



Свободного назначения, 52.6 м<sup>2</sup>  
**22 000 Р в месяц с НДС** 418 Р в месяц за м<sup>2</sup>

Онлайн-показ

рп. Шексна, Исполкомовская ул., 10

Сдаётся/продаётся торговый павильон общей площадью 52,6м2. Расположен напротив здания Исполкомовская,11. Последний арендатор Вологодский мясокомбинат. В здании подведено водоснабжение, канализация, электроэнергия. Ест...  
 3 дня назад



Помещение свободного коммерческого назначения, 69.4 м<sup>2</sup>  
**50 524 Р в месяц** 728 Р в месяц за м<sup>2</sup>

Надёжный партнёр

рп. Шексна, Молодёжная ул., 2

Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже пятиэтажного жилого дома; Кадастровый номер: 35:23:0103012:3443. Собственность Пао Сбербанк; Год постройки здания: 1982 г; В помещении в 2019 году был выполнен капитальный ремонт;...  
 18 сентября 08:03



Активы Сбербанка  
 26912 завершённых объявлений  
 Реквизиты проверены



Сдам торговое помещение  
**62 400 Р в месяц** 1000 Р в месяц за м<sup>2</sup>

рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 7

Сдам в аренду нежилое 62,4 кв на 1 этаже пятиэтажного дома в проходном месте. Аренда от собственника.  
 25 января 2020



Сдам торговое помещение  
**62 400 Р в месяц** 1000 Р в месяц за м<sup>2</sup>

рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 7

Сдам в аренду нежилое 62,4 кв на 1 этаже пятиэтажного дома в проходном месте. Аренда от собственника.  
 25 января 2020



Показать телефон

Написать



Торговая площадь, 25 м<sup>2</sup>  
**25 000 Р в месяц** 1000 Р в месяц за м<sup>2</sup>

рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, Юбилейная ул., 1

Сдам в аренду торгово (офисное)помещение в Т/К Софья 25 м2 интернет телефон и все коммунальные услуги включены в стоимость. В помещение сделан косметический ремонт, место очень проходное есть парковка. Отлично подойдет под Пвз ил...  
 7 мая 2016



Олег  
 18 завершённых объявлений  
 Документы проверены



Аренда помещений  
**54 320 Р в месяц** 350 Р в месяц за м<sup>2</sup>

Надёжный партнёр

рп. Шексна, мкр-н Шексна Южная, ул. Гагарина, 20

Пао «Ростелеком» предлагает в аренду нежилые помещения общей площадью 155.2 кв. М., в трехэтажном кирпичном здании: Нежилые помещения на втором этаже общей площадью 155,2 кв. М.: 1. Нежилое помещение площадью 13,5 кв. М. ; 2. Нежилое...  
 3 февраля 2022



Недвижимость Ростелеком  
 2975 завершённых объявлений  
 Реквизиты проверены



Торговая площадь, 92 м<sup>2</sup>  
**138 000 Р в месяц** 1 500 Р в месяц за м<sup>2</sup>  
☞ Вологодская обл., Череповец  
Сдам торговое помещение 92м<sup>2</sup> в магазин «Модерн».  
3 декабря 2019



Елена  
8 завершённых объявлений  
Реквизиты проверены



Свободного назначения, 82.3 м<sup>2</sup>  
**92 000 Р в месяц** 1 118 Р в месяц за м<sup>2</sup>  
☞ Вологодская обл., Вологда  
Сдается в аренду нежилое помещение по адресу: г. Вологда, ул. Возрождения, д. 53, площадью 82,3 кв м на 1 этаже жилого дома. Помещение с отдельным входом. Крыльцо крытое из алюминия и стекла. С отделкой, с оборудованным санузлом. Арендная...  
29 июля 2024 ↑



Свободного назначения, 105 м<sup>2</sup>  
**65 000 Р в месяц** 619 Р в месяц за м<sup>2</sup>  
☞ Вологодская обл., Череповец  
Сдаётся помещение в аренду. Перспективный район.  
15 марта 2022



Диапазон цен аренды от 350 до 1 500 руб./кв.м. Средняя цена аренды 925 руб./кв.м.

#### 7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.
- Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный.
- Объектом сделок на первичном рынке является новая недвижимость, т.е. только что построенные дома, квартиры, офисные и другие помещения. Их могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство.
- На вторичном рынке предоставлено жилье и помещения, которыми уже пользовались по основному назначению.

Первичный рынок отражает объемы созданной жилой недвижимости, а объем вторичного рынка определяется другими факторами: изменением благосостояния населения; доходностью различных инвестиционных объектов; мобильностью трудовых ресурсов; событиями человеческой жизни (свадьба, развод, рождение ребенка в семье, смена места жительства и др.).

Обычно объем вторичного рынка постоянен в силу того, что человеческая жизнь имеет некоторые закономерности. Сдвиги и изменение структуры вторичного рынка на региональном уровне происходят достаточно редко и обычно вызваны либо изменением состава населения (миграция, рост численности населения), либо изменением экономической ситуации в регионе (закрытие производств, ухудшение экологической обстановки).

Переход к рыночной экономике обусловил превращение недвижимости в товар, который может быть объектом купли-продажи, а значит, к нему применимо понятие стоимости. Система цен на недвижимость имеет специфику. Цена объекта недвижимости представляет собой сумму цен здания и соответствующего земельного участка, на котором здание находится. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает цена соответствующего земельного участка. Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками.

Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка. К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:

- фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

- фактор замещения (взаимозаменитель) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;

- фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);

- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конфетного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Некоторые районы могут находиться в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Это самым непосредственным образом воздействует на нестабильность рынка недвижимости. Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

На уровень цен первичного и вторичного рынка влияют переменные:

- фактор условия ведения бизнеса в городе;
- фактор уровня жизни;
- политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;
- уровень платежеспособного спроса населения региона;
- себестоимость строительства;
- доступность кредитов и жилищных субсидий;
- макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.). Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами.

Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;
- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, по социальным договорам и т.п.);
- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный для себя объект. Все это приводит к тому, что «истинная» рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости никому не известна, и в результате многие объекты продаются и много дороже, и много дешевле их оценочной стоимости. Посредники (риелторы, оценщики) говорят, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор.

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;

- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

Факторы влияния. Учитываемые факторы Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

#### 1-й уровень (страна)

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Экономические Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости Социальные Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости Физические Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические Политические Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

2-й уровень (город, район) Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Местоположение Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение Физические характеристики Физические параметры; функциональная пригодность и использование Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации Условия продаж Залоги и заклады; особые условия сделок Мотивы продавцов и покупателей Временные факторы Дата оценки Дата известных сделок по аналогам Условия финансирования Сроки кредитования; процентные ставки Условия выделения средств

3-й уровень (здание) Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы: Архитектурно-строительные Объемно—планировочные показатели Финансово-эксплуатационные Доходы Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

**В настоящем отчете для определения величины корректировок по ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, оценщиком была использована информация из следующих источников:**

- НКО Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" - информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) - statrielt.ru;

- Справочник оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

- Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025.

- Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости

<https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025>

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Одним из наиболее важных факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимости, является принцип наиболее эффективного использования. Он определяется как наиболее вероятное, разрешенное законом и рентабельное использование объекта недвижимости на момент оценки.

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физически реальная возможность возведения сооружения на рассматриваемом участке, либо проведение улучшений объекта, с целью лучшего и наиболее эффективного использования.

2. Юридическая правомочность (допустимость с точки зрения законодательства) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, в т.ч. экологическому, распоряжениям о зонообразовании, положениям об исторических зонах, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить приемлемый доход собственнику объекта недвижимости.

4. Максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость самого объекта.

В рамках настоящего отчета не проводилось дополнительных специальных исследований в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, на основании вышеизложенного, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективному использованию единого объекта оценки капитального строительства соответствует его использование в качестве помещения свободного назначения.

## **9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

### **9.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее

вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** - совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** - математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** - процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## **9.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

### **Объем исследования**

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

#### Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

#### Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

#### Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

#### Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## **10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ**

### 10.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

**Объектом - аналогом** объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

***Поскольку можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений оценщик считает целесообразным применение сравнительного подхода к оценке.***

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В качестве метода в рамках сравнительного подхода оценщик считает возможным применение одного из количественных методов к оценке и использует в данном отчете **метод корректировок** или его разновидность - **метод сравнения продаж**. Метод сравнения продаж соотносится с методом корректировок

(наименование в соответствии с ФСО №7) по методике расчетов и рассматривается как равнозначный.

**Применение метода сравнения продаж обусловлено наличием достаточного количества рыночных данных, позволивших произвести подбор объектов-аналогов, выбор и анализ ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объекта оценки и каждого объекта-аналога, выявить различия, скорректировать цену объекта-аналога или ее удельный показатель по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.**

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:

1) исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов;

2) выбор подходящих единиц измерения или сравнения и ценообразующих факторов или элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

3) сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей;

4) расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

***Поскольку существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен генерировать объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы оценщик считает целесообразным применение доходного подхода к оценке.***

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве метода в рамках доходного подхода оценщик считает возможным применение метода прямой капитализации.

***Применение метода прямой капитализации обусловлено тем, что объект оценки не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, а его фактическое использование соответствует наиболее эффективному использованию.***

При применении доходного подхода структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого единым объектом недвижимости (объектом оценки и земельным участком под ним) при его наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

3) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на ставку капитализации;

4) расчет стоимости объекта оценки путем вычитания из полученной

стоимости единого объекта недвижимости ранее определенной стоимости земельного участка под объектом оценки.

**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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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). ФСО № 7 п.24, пп. в.

#### Сфера применения затратного подхода и ограничения

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

а) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

б) определение рыночной стоимости старых по возрасту объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;

в) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;

г) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

д) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается стоимость строительства нового здания. Сумма полученного значения стоимости воспроизводства или замещения и рыночной стоимости земельного участка представляет рыночную стоимость оцениваемой недвижимости, определенную затратным подходом.

#### Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участка и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1. Оценка рыночной стоимости (рыночной стоимости права собственности) земельного участка под объектом оценки, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.

2. Расчет стоимости нового строительства объектов оценки как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
3. Расчет стоимости общего накопленного износа объектов оценки, как суммы физического, функционального и внешнего износа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

Согласно п. 24 пп. 6 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. расчет по типовым сметам, УПВС, УПСС, и т. Официально подтвержденная смета затрат, включающая в себя покупку участка, и строительства на нем здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, п. с учетом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведет к большой погрешности в расчетах. Оценщик так же учел, что во многих случаях затратный подход в оценки недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам,

**Таким образом, согласно ФСО № 7 п.24, пп. 6,в., так как существует достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке и в силу других изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.**

## 10.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки используем метод сравнения продаж.

Математическую модель оценки объекта методом сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{oi}$  – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

где:  $\Pi_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

$\Delta c_{ij}$  – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки.

Произведем поэтапное применение метода согласно вышеописанной последовательности определения стоимости методом сравнения продаж, для чего на первом этапе произведем исследование рынка и выбор объектов-аналогов, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных и правилах отбора объектов-аналогов.

**Исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.**

Из представленных на рынке предложений на дату оценки были выбраны предложения к продаже объектов торгово-офисной недвижимости наиболее схожих по своим характеристикам с объектом оценки. Объекты-аналоги, вошедшие в выборку, представлены в таблице 10.2.1.

Характеристика объектов аналогов

Таблица 10.2.1

| Объекты аналоги                                                                   | Объект аналог №1                                                                                                | Объект аналог №2                                                                                                 | Объект аналог №3                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Характеристика</b>                                                             | Помещение свободного назначения                                                                                 | Помещение свободного назначения                                                                                  | Торговое помещение                                                                                                  |
| <b>Функциональное назначение, возможное использование, тип здания (помещения)</b> | Торгово-офисное                                                                                                 | Торгово-офисное                                                                                                  | Торгово-офисное                                                                                                     |
| <b>Цена предложения, руб.</b>                                                     | 10 725 000,00                                                                                                   | 9 000 000,00                                                                                                     | 18 000 000,00                                                                                                       |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>                                               | 64 961                                                                                                          | 53 828                                                                                                           | 58 881                                                                                                              |
| <b>Юридические права (передаваемые имущественные права) на здания</b>             | Собственность                                                                                                   | Собственность                                                                                                    | Собственность                                                                                                       |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>              | Типичные                                                                                                        | Типичные                                                                                                         | Типичные                                                                                                            |
| <b>Условия продажи</b>                                                            | Рыночные                                                                                                        | Рыночные                                                                                                         | Рыночные                                                                                                            |
| <b>Условия рынка - дата предложения</b>                                           | ноябрь 2025                                                                                                     | ноябрь 2025                                                                                                      | ноябрь 2025                                                                                                         |
| <b>Местоположение</b>                                                             | Вологодская обл., Шекснинский р-н, городское поселение Шексна, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 21 | Вологодская обл., Шекснинский р-н, городское поселение Шексна, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 35А | Вологодская обл., Шекснинский р-н, городское поселение Шексна, рп. Шексна, мкр-н Шексна Южная, Пролетарская ул., 17 |
| <b>Расположение относительно «красной» линии</b>                                  | 1-я линия                                                                                                       | 1-я линия                                                                                                        | 1-я линия, «за сквером»                                                                                             |
| <b>Транспортная доступность (удобство доступа)</b>                                | Удобный подъезд                                                                                                 | Удобный подъезд                                                                                                  | Удобный подъезд                                                                                                     |
| <b>Наличие отдельного входа</b>                                                   | да                                                                                                              | да                                                                                                               | да                                                                                                                  |
| <b>Физические характеристики:<br/>- общая площадь здания (помещения), кв.м.</b>   | 165,1                                                                                                           | 167,2                                                                                                            | 305,7                                                                                                               |
| <b>- этаж</b>                                                                     | 1                                                                                                               | 1                                                                                                                | 1                                                                                                                   |

| Объекты аналоги                                                                                                                                                       | Объект аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Объект аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Объект аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - материал стен                                                                                                                                                       | капитальные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | капитальные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| - год постройки здания                                                                                                                                                | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | капитальные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - техническое состояние зданий (помещений)                                                                                                                            | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| -наличие коммуникаций                                                                                                                                                 | Все коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Все коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Все коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| - внутренняя отделка помещений                                                                                                                                        | простая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | простая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | простая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость:<br>- права на земельный участок под объектом                                                                 | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Тип помещения                                                                                                                                                         | Встроенное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Встроенное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Встроенное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Источники получения информации (скриншот интернет страницы с объявлением и данными о контактном лице и номере телефона по указанной ссылке представлен после таблицы) | <a href="https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165.1_m_7667943828?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlWlNIWFhtb01IYkkyeDRGIjt9hMKGbT8AAAA">https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165.1_m_7667943828?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlWlNIWFhtb01IYkkyeDRGIjt9hMKGbT8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovy_biznes_drugoe_7546034547?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlWlNIWFhtb01IYkkyeDRGIjt9hMKGbT8AAAA">https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovy_biznes_drugoe_7546034547?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlWlNIWFhtb01IYkkyeDRGIjt9hMKGbT8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_305.7_m_7610354143?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlWlNIWFhtb01IYkkyeDRGIjt9hMKGbT8AAAA">https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_305.7_m_7610354143?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlWlNIWFhtb01IYkkyeDRGIjt9hMKGbT8AAAA</a> |

\*Так как у оценщика не было возможности осмотра всех объектов-аналогов, корректировки, выводы и заключения выполнены на основании информации предоставленной продавцом объектов-аналогов при допущении, что информация является достоверной, а также другой информации, полученной в результате данной оценки.

3

www.avito.ru

Свободного назначения, 165.1 м² в Шексне | Продажа коммерческой недвижимости в Шексне | Ав...

...

80 %

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 165.1 м²

10 725 000 Р за всё

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

64 961 Р за м²

История цены

8 992 706-17-98

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс/Шекснинская  
недвижимость

Компания

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

30 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир





О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 165.1 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

55

www.avito.ru

Свободного назначения, 165.1 м² в Шексне | Продажа коммерческой недвижимости в Шексне | Ав...

...

80

Расположение

Вологодская обл., Шекснинский р-н, городское поселение Шексна, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 21

Показать карту

10 725 000 Р за всё

64 961 Р за м²

История цены

Описание

Предлагается к продаже нежилое помещение, у которого высокий инвестиционный потенциал и подходящее для реализации различных коммерческих целей.

Характеристики помещения:

• Площадь: 165 кв.м.

• Расположение: п. Шексна, ул. Труда, д. 21 (центр поселка)

• Все необходимые коммуникации подключены, оборудован санузел.

• Первый этаж, отдельный вход с удобным выходом на парковку.

Преимущества местоположения:

• Центральная улица, высокий пешеходный и автомобильный трафик.

• Развитая инфраструктура: В непосредственной близости расположены магазины, учреждения услуг и социальные объекты, что обеспечивает постоянный поток потенциальных клиентов.

• Наличие парковки: Индивидуальный выход на парковочную зону обеспечивает удобство для арендаторов и посетителей.

• Соседний бизнес: Магазин "Заботливые цены", кафе "Маки Яма", пункт выдачи Ozon, аптека, банк и цветочный магазин – привлекают дополнительный трафик и создают синергетический эффект.

Благодаря своему расположению и характеристикам, помещение идеально подойдет для:

• Торговли (магазин одежды, товаров для дома).

• Сферы услуг (медицинский центр, стоматология, салон красоты, центр детского развития/кружки).

• Размещения пункта выдачи интернет-заказов.

Не упустите возможность приобрести перспективный объект коммерческой недвижимости!

Для получения более подробной информации и организации просмотра помещения звоните!

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс/Шекснинская недвижимость

Компания

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

30 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 7667943828 · 19 ноября в 10:35 · 460 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Рис. 10.2.1. Сведения по объекту-аналогу №1.

56

## Готовый бизнес: Другое

В избранное    Сравнить    Заметка    Скачать презентацию

**9 000 000 Р за всё**

53 828 Р за м²

История цены



8 939 409-23-62

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ

Компания

На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр    Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Иванов Илья Михайлович

### О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 167.2 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

### Расположение

Вологодская обл., Шекснинский р-н, городское поселение  
Шексна, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 35А [Показать карту](#)

### 9 000 000 Р за всё

53 828 Р за м²  
История цены

### Описание

Продается нежилое помещение площадью 167,2 кв. м, расположенное на первом этаже здания по адресу рп. Шексна, ул. Труда, 35А. Объект представляет собой готовый арендный бизнес с двумя стабильными якорными арендаторами, что обеспечивает прогнозируемый доход и минимизирует риски. Годовой доход составляет 1 034 тыс. рублей, а срок окупаемости инвестиций оценивается в 6–9 лет с учетом текущих показателей. Помещение разделено на три зоны: входную группу (13,8 кв. м), малое помещение (56 кв. м) и большое помещение (97,4 кв. м). В каждом из них выполнен косметический ремонт, подведены коммуникации, оборудованы два отдельных санузла.

Объект обладает высокой ликвидностью благодаря удачному расположению: первый этаж с индивидуальным выходом на парковочную зону со стороны улицы Труда обеспечивает удобную логистику для арендаторов и клиентов. Отсутствие барьеров делает пространство доступным для маломобильных групп населения. Хорошая видимость фасада позволяет эффективно использовать наружную рекламу, что повышает привлекательность локации для бизнеса.

Наличие действующих договоров аренды с узнаваемыми брендами гарантирует стабильный денежный поток и исключает простои.

Имеется конкретный обоснованный расчет рентабельности.

Инфраструктура поселка Шексна включает развитую транспортную сеть, магазины, учреждения услуг и социальные объекты, что способствует высокой проходимости и востребованности помещения. Инвестиция в этот объект — это вложение в надежный актив с прозрачной доходностью и минимальными операционными затратами. Состояние помещения позволяет новому владельцу сразу получать прибыль без дополнительных вложений в ремонт или поиск арендаторов.

8 939 409-23-62

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЭТАЖИ

Компания

На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Иванов Илья Михайлович

№ 7546034547 · 17 ноября в 13:11 · 1064 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

ЭТАЖИ

Компания

На Авито с 2013 года

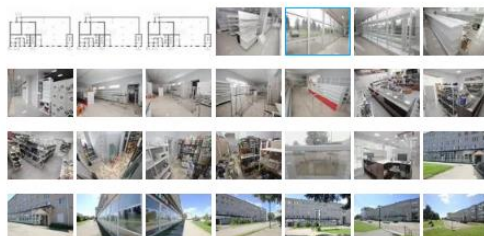
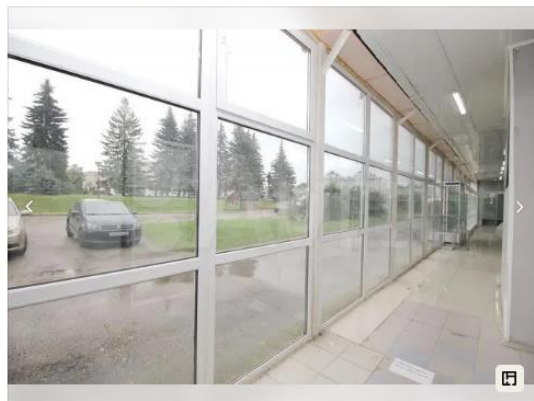
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Рис. 10.2.2. Сведения по объекту-аналогу №2.

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

## Продам торговое помещение, 305.7 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



18 000 000 ₽ за всё

58 881 ₽ за м²

История цены

8 939 409-21-62

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### ЭТАЖИ

Компания

На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Иванов Илья Михайлович

### О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 305.7 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

www.avito.ru Продам торговое помещение, 305.7 м² в Шексне | Продажа коммерческой недвижимости в Шексне | Ав...

**Расположение**

Вологодская обл., Шекснинский р-н, городское поселение Шексна, рп. Шексна, мкр-н Шексна Южная, Пролетарская ул., 17

**Описание**

Продается коммерческое помещение площадью 305,7 кв.м. на первом этаже жилого дома по адресу рп Шексна, ул. Пролетарская, д. 17. Ключевым преимуществом объекта является панорамное остекление фасадной части, обеспечивающее отличную видимость и естественное освещение. Планировка включает три торговых зала, два из которых смежные, что позволяет гибко зонировать пространство под различные форматы бизнеса. В распоряжении арендатора или собственника также имеются подсобные помещения, санузел и отдельный вход в подвал.

Помещение полностью подготовлено для ведения бизнеса: установлена пожарная сигнализация, система видеонаблюдения, подведена электросеть мощностью до 50 кВт. Главный вход выходит в сквер, что формирует постоянный пешеходный поток, два дополнительных входа обеспечат доступ со стороны дворовой территории

Центр поселка. Локация характеризуется высокой концентрацией целевой аудитории: в шаговой доступности (в радиусе 150м) расположены многоквартирные дома (Гагарина 9, Пролетарская 17, 19, Комсомольская 17, 19, Железнодорожная 2) с общим количеством 408 квартир, что гарантирует стабильный трафик. Рядом находятся остановка общественного транспорта, сквер со смотровой площадкой, отделения банков и административные здания.

Предлагается к рассмотрению опция приобретения смежного помещения площадью 32 кв.м. для расширения бизнеса. Помещение идеально подойдет для ритейла, общественного питания или оказания услуг.

Возможна аренда по ставке 500 руб. за кв.м. в месяц с отдельной оплатой коммунальных услуг.

Ценовая политика обсуждается. Просмотры по предварительному согласованию.

№ 7610354143 · 17 ноября в 13:11 · 390 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

**18 000 000 Р за всё**

58 881 Р за м²

История цены

2 сентября Публикация

18 000 000 Р

Следить за ценой

Читайте описание

Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**ЭТАЖИ**

Компания

На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Иванов Илья Михайлович

Рис. 10.2.3. Сведения по объекту-аналогу №3.

### Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.<sup>††</sup>

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической

<sup>††</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация\\_\(статистика\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика))

проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  –  $i$ -ый элемент выборки;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

$n$  – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.<sup>##</sup>

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.

Таблица 10.2.2- Расчет коэффициента вариации

| Результаты анализа выборки цен-предложений |                       |                                            |                        |                                         |                                            |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| № п/п                                      | Стоимость, руб./кв. м | Математическое ожидание (среднее значение) | Стандартное отклонение | Коэффициент вариации для данной выборки | Нормативное значение коэффициента вариации |
| Объект-аналог №1                           | 64 961                | 59 223                                     | 5 574                  | 9,41                                    | 33%                                        |
| Объект-аналог №2                           | 53 828                |                                            |                        |                                         |                                            |
| Объект-аналог №3                           | 58 881                |                                            |                        |                                         |                                            |

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений<sup>§§</sup>. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 9,41 %, что позволяет сделать вывод о достаточной репрезентативности выборки, и расчеты могут быть проведены.

Корректировки цен предложения объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр), так и для цены в целом. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнительного анализа объектов оценки и аналогов.

Чтобы привести объекты-аналоги к объектам оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) объектов аналога по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. В настоящем отчете оценщик для выполнения расчетов использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке торгово-офисной недвижимости удельные показатели стоимости (единицы сравнения) – **1 квадратный метр** общей площади объектов после внесения корректировок на местоположение и выделение из стоимости единых объектов недвижимости стоимости зданий. Корректировки цен

<sup>##</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое\\_ожидание](https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое_ожидание)

<sup>§§</sup> <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Необходимо привести объекты аналоги к объекту оценки на дату оценки, для чего требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) каждого объекта аналога по каждой позиции элементов сравнения.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, могут быть рассмотрены следующие типичные элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта;
- 8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 9) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей.**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Если рассматриваемые сопоставимые характеристики оцениваемого участка выше, чем характеристики аналогов, то в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится положительная поправка (корректирующий коэффициент больше единицы; положительная процентная поправка). Когда рассматриваемые сопоставимые характеристики объекта оценки ниже, чем характеристики аналогов, в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится отрицательная поправка (корректирующий коэффициент меньше единицы; отрицательная процентная поправка).

По следующим элементам сравнения различия между объектом оценки и объектами-аналогами не были выявлены, корректировки по данным элементам сравнения не вносятся:

- 1) передаваемые имущественные права;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) дата предложения
- 4) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

#### **Наличие НДС в цене**

Часть аналогов предлагается физическими лицами или плательщиками УСН, часть продавцов являются плательщиками НДС. С одной стороны, УСН не позволяет собственнику возместить НДС, с другой – это позволяет сэкономить на налоге на прибыль.

Таким образом, для плательщика НДС указанные ставки будут включать НДС, а НДС не будет выставляться отдельным счетом в дополнение, снижая конкурентоспособность помещения на рынке завышенными ставками.

Все расчеты ведутся из допущения, что заявленные суммы продажи включают НДС (так как при смене налогового режима у собственника по договору не сможет измениться).

По оставшимся элементам сравнения оценщиком были выявлены различия между объектом оценки и объектами-аналогами, что требует внесения в цену объектов-аналогов соответствующих корректировок. Представим далее описание необходимых корректировок для объектов-аналогов:

1. Условия рынка - скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга).

Скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга). По мнению оценщика, цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, происходят по более низким ценам в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.2.4

Таблица 441. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента                                               | Неактивный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
|                                                                         | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                               |                  |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 13,3%            | 7,3%                 | 19,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 14,4%            | 8,5%                 | 20,4% |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 14,3%            | 8,1%                 | 20,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,2%            | 9,7%                 | 22,8% |
| Арендные ставки объектов                                                |                  |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 12,6%            | 7,0%                 | 18,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 13,1%            | 7,3%                 | 18,9% |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 13,5%            | 7,6%                 | 19,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,6%            | 9,2%                 | 22,0% |

Корректировка по данному элементу сравнения принята в размере: -20,4% или 0,796.

Скидка принята оценщиком по неактивному рынку с учетом анализа местоположения, а также с учетом несостоявшихся торгов по продаже объекта оценки: <https://topgi-rossii.pf/lot/6073948>

2. Местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценнообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение

требуется, если характеристики местоположения объекта оценки и объектов аналогов существенно различаются.

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость.<sup>\*\*\*</sup> Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.2.5

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                       |                  |                      |      |
| Областной центр                                                                                     | 1,00             | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,82             | 0,72                 | 0,92 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,74             | 0,65                 | 0,83 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,61             | 0,51                 | 0,71 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,47             | 0,36                 | 0,58 |
| Удельная арендная ставка                                                                            |                  |                      |      |
| Областной центр                                                                                     | 1,00             | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,83             | 0,75                 | 0,91 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,75             | 0,66                 | 0,83 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,61             | 0,52                 | 0,71 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,47             | 0,37                 | 0,58 |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $0,36/0,74=0,49$

Объект оценки расположен в здании внутри квартала. Введем корректировку на красную линию согласно данным Статриелт<sup>+++</sup>

<sup>\*\*\*</sup> [https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)

<sup>+++</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

| №                  | Объекты по назначению                                                 | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. Продажи:</b> |                                                                       |                |                 |                  |
| 1                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,65           | 0,83            | 0,75             |
| 2                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,85           | 0,94            | 0,90             |
| 3                  | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком  | 0,85           | 0,99            | 0,93             |
| <b>Б. Аренды:</b>  |                                                                       |                |                 |                  |
| 4                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,68           | 0,85            | 0,77             |
| 5                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,87           | 0,96            | 0,92             |
| 6                  | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком  | 0,86           | 1,00            | 0,94             |

Корректировка для аналогов 1,2 составит: 1,00.

Корректировка для аналога 3 составит: 50% от корректировки 0,90, то есть 1,05.

Корректировка по нижней границе с учетом численности п. Шексна и спроса на недвижимость.

### 3. Физические характеристики объекта.

**3.1. Техническое состояние.** Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену. Принимая, что процент физического износа равен проценту снижения стоимости объектов по сравнению с новым, корректируем стоимость объектов аналогов так, как если бы их износ равнялся износу объекта оценки.

В данном случае, при оценке физического износа, целесообразно воспользоваться общей таблицей для оценки физического состояния строительных объектов («Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312), "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)).

Таблица 10.2.3

| Состояние объекта                                 | Общая характеристика технического состояния                                                                                                                                                                                                                       | Физический износ, % |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Хорошее                                           | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 0-20                |
| Удовлетворительное                                | Конструктивные элементы целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.                                                                                                      | 21-40               |
| Неудовлетворительное (условно удовлетворительное) | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.                                                                                                                                                               | 41-60               |
| Ветхое                                            | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.                   | 61-80               |
| Непригодное (аварийное)                           | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.                                                                                                                              | 81-100              |

Техническое состояние объектов-аналогов определено на основании сведений, полученных от продавцов.

Корректировка вносится согласно Статриелт<sup>\*\*\*</sup>

Рис. 10.2.6

#### на Износ коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2025 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Козффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **Statrielt** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Общая оценка состояния                           | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания                                                                                                                                                                                                                                                         | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком       | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки                                                                                                                                                 |                |                 | 1,00             |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком        | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки                                                                                                                              | 0,89           | 1,02            | 0,96             |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,78           | 0,95            | 0,86             |
| 4 | Условно-удовлетворительное                       | Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания                                                               | 0,50           | 0,75            | 0,56             |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $0,78/0,86=0,91$

**3.2 Состояние отделки**– Состояние отделки, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.2.7

<sup>\*\*\*</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3934-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Таблица 367. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                                                                 |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)                           | 0,86             | 0,78                 | 0,93 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум») | 0,78             | 0,71                 | 0,85 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)            | 0,67             | 0,58                 | 0,77 |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $0,58/0,86=0,67$

3.3. Наличие коммуникаций и средств связи. При разнице в обеспеченности объектов-аналогов и объектов оценки инженерными коммуникациями, средствами связи, необходимо корректировать стоимость объектов-аналогов.

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.4. Корректировка на эффект масштаба. Масштабный эффект - это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (арендную ставку). При проведении оценки недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов приходится применять аналоги, различающиеся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом. Ретроспективные данные показывают, что имеется тенденция снижения стоимости прав собственности с возрастанием.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.2.8

таблица 204. матрица коэффициентов удельных цен  
недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта  
недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

| Площадь, кв.м |                   | аналог |                  |                  |                   |         |
|---------------|-------------------|--------|------------------|------------------|-------------------|---------|
|               |                   | до 100 | от 100<br>до 200 | от 200<br>до 400 | от 400<br>до 1000 | от 1000 |
| объект оценки | до 100            | 1,00   | 1,12             | 1,20             | 1,32              | 1,47    |
|               | от 100<br>до 200  | 0,89   | 1,00             | 1,07             | 1,17              | 1,31    |
|               | от 200<br>до 400  | 0,83   | 0,93             | 1,00             | 1,09              | 1,22    |
|               | от 400<br>до 1000 | 0,76   | 0,85             | 0,92             | 1,00              | 1,12    |
|               | от 1000           | 0,68   | 0,76             | 0,82             | 0,90              | 1,00    |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000  
кв.м.

Таблица 10.2.4

|                | Объект оценки | Объект-аналог<br>№1 | Объект-аналог<br>№2 | Объект-аналог<br>№3 |
|----------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Площадь, кв.м. | 318,6         | 165,1               | 167,2               | 305,7               |
| Корректировка  |               | 0,93                | 0,93                | 1,00                |

3.5. Корректировка на тип помещения. Корректировка вводится согласно  
Статриелт<sup>§§§</sup>

Рис. 10.2.9

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

| Назначение здания, помещения                                                                                    | Тип здания                               | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием) | Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)    |                |                 | 1,00             |
|                                                                                                                 | Пристроенное здание / ОСЗ                | 0,92           | 0,99            | 0,96             |
|                                                                                                                 | Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ | 0,90           | 0,97            | 0,93             |
| Назначение здания, помещения                                                                                    | Тип здания                               | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
| Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)                        | Отдельно стоящее здание (ОСЗ)            |                |                 | 1,00             |
|                                                                                                                 | Пристроенное здание / ОСЗ                | 0,89           | 0,98            | 0,94             |
|                                                                                                                 | Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ | 0,85           | 0,94            | 0,90             |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $1,00/0,93=1,08$ .

3.6 Корректировка на отдельный вход. Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.7 Корректировка на тип парковки.

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

<sup>§§§</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3930-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-10-2025-goda>

3.8. Корректировка на материал стен. Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.9. Корректировка на этаж. Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

3.10. Корректировка на витринное остекление. Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024

Рис. 10.2.10

| Наименование коэффициента                                                                                                                 | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                             |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением                       | 0,92             | 0,90                   | 0,93 |
| Удельная арендная ставка                                                                                                                  |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением | 0,92             | 0,91                   | 0,93 |

Корректировка для аналога 3 составит: 0,92.

### 3.10. Корректировка на функциональное назначение

Корректировка вводится согласно Справочнику АФОС: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости

Рис. 10.2.11

| Таблица 1                                      |                         |                  |                  |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Корректировка на назначение (на использование) |                         |                  |                  |
| Тип недвижимости                               | Корректировка (в долях) |                  |                  |
|                                                | Нижнее значение         | Верхнее значение | Среднее значение |
| Офисные                                        | 1.000                   | 1.000            | 1.000            |
| Торговые                                       | 1.100                   | 1.400            | 1.250            |
| Помещения бытовые и общего назначения          | 0.500                   | 0.700            | 0.600            |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $0,50/((1,00+1,25)/2)=0,44$ .

### 3.10. Корректировка на наличие оборудования

Корректировка вводится Статриелт\*\*\*\*

Рис. 10.2.12

\*\*\*\* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3940-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-10-2025-goda>

на Оборудование, мебель и технику - на 01.10.2025 года

|    | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники и в полной мере современной) / отсутствие оборудования, мебели и техники                                                                                       | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1  | Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием                                                                                                                            | 1,00           | 1,10            | 1,05             |
| 2  | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами                                                                                                                                                                    | 1,04           | 1,10            | 1,07             |
| 3  | Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, тракторы, навесное оборудование, поилки, ограждения, клеточное оборудование) | 1,05           | 1,49            | 1,25             |
| 4  | Котельные с котельным оборудованием                                                                                                                                                                                                      | 1,79           | 2,50            | 2,11             |
| 5  | Генераторные с генераторным оборудованием                                                                                                                                                                                                | 1,71           | 2,38            | 2,01             |
| 6  | Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное                                                                                                         | 1,03           | 1,18            | 1,10             |
| 7  | Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием                                                                                                                            | 0,98           | 1,13            | 1,05             |
| 8  | Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием                                                                                                                                                                        | 1,02           | 1,20            | 1,10             |
| 9  | Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием                                                                                                                                                            | 1,01           | 1,17            | 1,08             |
| 10 | Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет                                                                                                                                | 1,00           | 1,08            | 1,03             |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:1,00 с учетом срока установки движимого имущества.

В нижеследующих расчетных таблицах оценщиком произведено внесение определенных выше корректировок в цены объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости одного квадратного метра объекта оценки.

Таблица 10.2.5

| Показатели                                                  | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Цена предложения (продажи), руб.                            |               | 64 961           | 53 828           | 58 881           |
| Корректировка на условия рынка (скидка к ценам предложения) |               | 0,7960           | 0,7960           | 0,7960           |
| Скорректированная цена, руб.                                |               | 51 709           | 42 847           | 46 869           |
| Корректировка на местоположение                             |               | 0,49000          | 0,49000          | 0,49000          |
| Скорректированная цена, руб.                                |               | 25 337           | 20 995           | 22 966           |
| Корректировка на красную линию                              |               | 1,000            | 1,000            | 1,05             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 25 337           | 20 995           | 24 114           |
| Корректировка на техническое состояние                      |               | 0,910000         | 0,910000         | 0,910000         |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 23 057           | 19 105           | 21 944           |
| Корректировка на состояние отделки                          |               | 0,6700           | 0,6700           | 0,6700           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 15 448           | 12 801           | 14 702           |
| Корректировка на наличие коммуникаций и средств связи       |               | 1,00000          | 1,00000          | 1,00000          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 15 448           | 12 801           | 14 702           |
| Корректировка на эффект масштаба                            |               | 0,930            | 0,930            | 1,000            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 14 367           | 11 905           | 14 702           |
| Корректировка тип помещения                                 |               | 1,08000          | 1,080            | 1,080            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 15 516           | 12 857           | 15 878           |
| Корректировка на вход                                       |               | 1,000            | 1,000            | 1,000            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 15 516           | 12 857           | 15 878           |
| Корректировка на этаж                                       |               | 1,000            | 1,000            | 1,000            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 15 516           | 12 857           | 15 878           |
| Корректировка на материал стен                              |               | 1,000            | 1,000            | 1,000            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 15 516           | 12 857           | 15 878           |
| Корректировка на витринное остекление                       |               | 1,000            | 1,000            | 0,920            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 15 516           | 12 857           | 14 608           |
| Корректировка на функциональное назначение                  |               | 0,4400           | 0,4400           | 0,4400           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 6 827            | 5 657            | 6 428            |

| Показатели                                                       | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Корректировка на наличие оборудования                            |               | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                               |               | 6 827            | 5 657            | 6 428            |
| Общая валовая коррекция, руб./кв.м.                              |               | 60 432           | 50 075           | 54 805           |
| Удельный вес объекта-аналога в итоговой стоимости объекта оценки |               | 0,333            | 0,333            | 0,333            |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м                     | 6 298         |                  |                  |                  |

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.

Таблица 11.2.7- Расчет коэффициента вариации

| Результаты анализа выборки цен-предложений |                       |                                            |                        |                                         |                                            |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| № п/п                                      | Стоимость, руб./кв. м | Математическое ожидание (среднее значение) | Стандартное отклонение | Коэффициент вариации для данной выборки | Нормативное значение коэффициента вариации |
| Объект-аналог №1                           | 6 827                 | 6 304                                      | 595                    | 9,44                                    | 33%                                        |
| Объект-аналог №2                           | 5 657                 |                                            |                        |                                         |                                            |
| Объект-аналог №3                           | 6 428                 |                                            |                        |                                         |                                            |

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений<sup>++++</sup>. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 9,44 %, что позволяет сделать вывод о достаточной репрезентативности выборки, и расчеты проведены верно.

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов или их удельных показателей к одному стоимостному показателю или группе показателей.**

Итоговое значение рыночной стоимости квадратного метра объекта оценки, полученное сравнительным подходом (методом сравнения продаж), рассчитывается на основании скорректированных цен предложений объектов-аналогов по формуле:

$$C_{\text{кв.м}} = \sum C_n \frac{\frac{S_n}{\sum_{i=1}^j |\Delta_{ni}|}}{\sum_{n=1}^k \frac{S_n}{\sum_{i=1}^j |\Delta_{ni}|}};$$

где:

$C_{\text{кв.м}}$  – согласованная рыночная стоимость объекта оценки за единицу сравнения, руб./кв.м.;

$C_n$  – скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.;

$S_n$  – цена продажи (предложения) объекта-аналога, руб./кв.м.;

<sup>++++</sup> <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

$|\Delta_{ni}|$  – модуль относительной денежной поправки к цене продажи n-го объекта-аналога по i-му элементу сравнения, руб.;

k – количество использованных объектов-аналогов;

j – количество элементов сравнения.

Данная методика согласования предложена к использованию преподавателем ОГТУ Евсеевым А.С., кафедра экономики и менеджмента, в ходе обучения оценщиком по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки будет определяться по формуле:

$$C_p = C_{\text{кв.м}} \times S,$$

где:

$C_p$  – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методом сравнения продаж, руб.;

$C_{\text{кв.м.}}$  – согласованная рыночная стоимость за единицу сравнения, руб./кв.м.;

S – общая площадь объекта оценки, кв.м..

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составит:

Таблица 10.2.8

| № | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб. |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено. | <b>2 006 543</b>                                                             |

### 10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В настоящем отчете в рамках доходного подхода к оценке объекта оценки используем метод прямой капитализации.

Произведем поэтапное применение метода согласно ранее описанной последовательности определения стоимости методом прямой капитализации, для чего на первом этапе произведем определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании.

**Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании.\*\*\*\***

В рамках доходного подхода оценщик работает со следующими уровнями дохода.

\*\*\*\*Описание структуры доходного подхода - источник: учебник Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.: ил.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - доход, который можно получить от объекта оценки при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок или других источников дохода.

ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a;$$

где:  $S$  – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

$C_a$  – арендная ставка за один кв.м. площади.

**Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД)** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и от недосбора арендных платежей с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие такой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик, прежде всего, анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т. е. существующие арендные договоры по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ( $K_{нд}$ ):

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a}, \text{ где:}$$

$D_n$  – доля единиц объекта недвижимости, в котором в течение года перезаключаются договоры;

$T_c$  – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$N_a$  – число арендных периодов в году.

Коэффициент загрузки

$K_{загрузки} = 1 - K_{нд}$ , желательно поддерживать на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и практически не зависит от уровня загрузки.

**Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)** - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

**Приведем последовательность расчета чистого операционного дохода:**

1. Определение потенциального валового дохода
  2. Определение потерь от недозагрузки (ПВД - максимальный доход, который способен приносить объект оценки - должен быть скорректирован на коэффициент недоиспользования).
  3. Определение действительного валового дохода.
  4. Определение операционных расходов.
- Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта называются операционными расходами.
- Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы - расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество; страховые взносы (платежи по страхованию имущества); платежи за земельный участок);

- условно-переменные расходы – расходы, наличие которых зависит от вида деятельности, осуществляемой предприятием. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

- расходы на замещение, или резервы. К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений (кровля, покрытие пола и др.). Расходы на замещение рассчитываются как ежегодные отчисления в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации). В расчете подразумевается, что деньги откладываются (резервируются), хотя большинство владельцев недвижимости в действительности их не резервируют. Следует отметить, если владелец планирует замену изнашивающихся улучшений в течение срока владения (горизонта расчета), то указанные отчисления необходимо учитывать при расчете стоимости недвижимости рассматриваемым методом, поскольку, если не учесть резерва, чистый операционный доход будет завышенным.

#### 5. Определение чистого операционного дохода.

Расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

Базовая формула для расчета стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода имеет следующий вид:

$$C_{oc} = \frac{ЧОД}{C_{kap}}, \text{ где:}$$

$C_{oc}$  – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

$C_{kap}$  – ставка капитализации.

Согласно п.23,ж *Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»*, утвержденным приказом Министерства экономического развития России от 25 сентября 2014 г. №611: «для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи».

Таким образом, все доходы для объекта оценки прогнозируются от сдачи его площадей в аренду в соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования объекта оценки.

Определение наиболее вероятной ставки арендной платы при расчете по методу прямой капитализации производится на основании рыночных данных по предложению аналогичных помещений/зданий для сдачи в аренду.

Определим возможные ставки арендной платы для объекта оценки, используя метод сравнения продаж. Данный метод позволяет определить наиболее вероятные ставки арендной платы, используя данные о рынке предложений аналогичных объектов для сдачи в аренду.

Проведя анализ предложений по аренде недвижимости торгово-офисного назначения, оценщик произвел выборку объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки, исходя из характеристик местоположения, величины общей площади, назначения и технического состояния объектов.

Оценщик определяет размер чистой арендной платы, в связи со сложившейся на рынке недвижимости практикой сдачи в аренду и установления арендных ставок.

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки используем метод сравнения продаж.

Математическую модель оценки объекта методом сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{oi}$  – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

где:  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

$\Delta C_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки.

Произведем поэтапное применение метода согласно вышеописанной последовательности определения стоимости методом сравнения продаж, для чего на первом этапе произведем исследование рынка и выбор объектов-аналогов, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных и правилах отбора объектов-аналогов.

**Исследование рынка и определение объема доступных оценщику рыночных данных о совершенных сделках или предложениях к сделке по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки (объектов-аналогов). Описание правил отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.**

Из представленных на рынке предложений на дату оценки были выбраны предложения к продаже объектов торгово-офисной недвижимости наиболее схожих по своим характеристикам с объектом оценки. При формировании выборки оценщик основывался на том, что объекты имеют отличия и эти отличия можно скорректировать в достоверных пределах. Таким образом, торгово-офисные объекты, анализируемые в качестве объектов-аналогов должны быть соизмеримы по площади с объектом оценки, относится ко I-III группе капитальности, должны располагаться в районе расположения объекта оценки или в схожих по ценообразующим факторам. Объекты-аналоги, вошедшие в выборку, представлены в таблице 10.3.1.

Характеристика объектов аналогов

Таблица 10.3.1

| Объекты аналоги                                                            | Объект аналог №1   | Объект аналог №2   | Объект аналог №3   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Характеристика                                                             | Торговое помещение | Торговое помещение | Торговое помещение |
| Функциональное назначение, возможное использование, тип здания (помещения) | Торгово-офисное    | Торгово-офисное    | Торгово-офисное    |
| Цена предложения, руб.                                                     | 25 000             | 62 400             | 90 000             |
| Цена предложения, руб./кв.м.                                               | 1 000              | 1 000              | 600                |

| Объекты аналоги                                                                                                                                                       | Объект аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Объект аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Объект аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Юридические права (передаваемые имущественные права) на здания                                                                                                        | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки                                                                                                         | Типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Условия продажи                                                                                                                                                       | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Условия рынка - дата предложения                                                                                                                                      | ноябрь 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ноябрь 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ноябрь 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Местоположение                                                                                                                                                        | Вологодская обл., Шекснинский р-н, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, Юбилейная ул., 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Вологодская обл., Шекснинский р-н, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Вологодская обл., Шекснинский муниципальный округ, рп. Шексна, мкр-н Шексна Южная, Садовая ул., 40А                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Расположение относительно «красной» линии                                                                                                                             | 1-я линия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1-я линия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1-я линия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Транспортная доступность (удобство доступа)                                                                                                                           | Удобный подъезд                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Удобный подъезд                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Удобный подъезд                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Физические характеристики:<br>- общая площадь здания (помещения), кв.м.                                                                                               | 25,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 62,40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 150,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| - этаж                                                                                                                                                                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - материал стен                                                                                                                                                       | капитальные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | капитальные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | сендвич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - год постройки здания                                                                                                                                                | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| - техническое состояние зданий (помещений)                                                                                                                            | удовлетворительно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | удовлетворительно                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - наличие коммуникаций                                                                                                                                                | Все коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Все коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Все коммуникации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - внутренняя отделка помещений                                                                                                                                        | простая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | простая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | простая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                                                                                            | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость:<br>- права на земельный участок под объектом                                                                 | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Тип помещения                                                                                                                                                         | Встроенное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Встроенное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Встроенное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Тип парковки                                                                                                                                                          | стихийная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | стихийная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | стихийная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Наличие отдельного входа                                                                                                                                              | нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Источники получения информации (скриншот интернет страницы с объявлением и данными о контактном лице и номере телефона по указанной ссылке представлен после таблицы) | <a href="https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_25_m_777088105?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJldnNobW9wUEZ6cGpVazFCIjt9s8vriD8AAAA">https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_25_m_777088105?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJldnNobW9wUEZ6cGpVazFCIjt9s8vriD8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1867617637?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJldnNobW9wUEZ6cGpVazFCIjt9s8vriD8AAAA">https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1867617637?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJldnNobW9wUEZ6cGpVazFCIjt9s8vriD8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7739291374?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2bWxmSUVmNmVPZ2RUYkI1Ijt9fuAUvT8AAAA">https://www.avito.ru/sheksna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7739291374?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2bWxmSUVmNmVPZ2RUYkI1Ijt9fuAUvT8AAAA</a> |

\*Так как у оценщика не было возможности осмотра всех объектов-аналогов, корректировки, выводы и заключения выполнены на основании информации предоставленной продавцом объектов-аналогов при допущении, что информация является достоверной, а также другой информации, полученной в результате данной оценки.

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

## Торговая площадь, 25 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 25 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.6 м  
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт, можно  
увеличить  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 12 мес.  
Платежи включены: коммунальные,  
эксплуатационные

## 25 000 ₽ в месяц

История цены

1 000 ₽ в месяц за м², залог 25 000 ₽

8 992 706-02-00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олег

Компания  
На Авито с 2016 года

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

## Расположение

Вологодская обл., Шекснинский р-н, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, Юбилейная ул., 1

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

Сдам в аренду торгово (офисное )помещение в Т/К Софья 25 м2 интернет телефон и все коммунальные услуги включены в стоимость. В помещение сделан косметический ремонт, место очень проходное есть парковка. Отлично подойдет под ПВЗ или другой вид торговли или услуги.

## О здании

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 10

Парковка: на улице, бесплатная

## 25 000 Р в месяц

[История цены](#)

1 000 Р в месяц за м², залог 25 000 Р

8 992 706-02-00

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Олег](#)

Компания

На Авито с 2016 года

[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 777088105 · 14 ноября в 19:16 · 1500 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Рис. 10.4.1. Сведения по объекту-аналогу №1.

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

## Сдам торговое помещение

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



**62 400 Р в месяц**

История цены  
1 000 Р в месяц за м², залог 62 400 Р

8 992 706-11-81

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

### О помещении

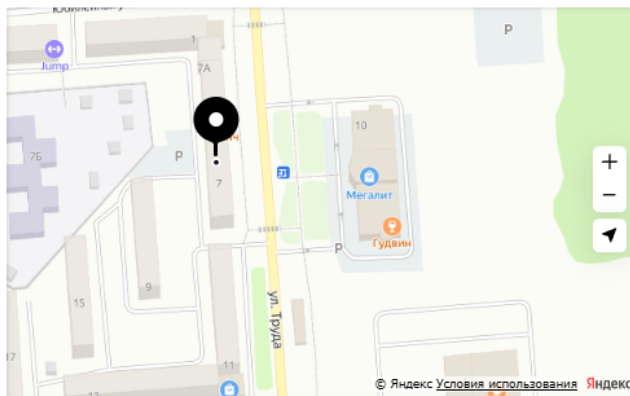
|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Вход: с улицы          | Отделка: чистовая           |
| Отдельный вход: есть   | Мощность электросети: 5 кВт |
| Общая площадь: 62.4 м² | Тип аренды: прямая          |
| Аренда части: возможна | Арендные каникулы: есть     |
| Этаж: 1                |                             |

### Насколько объект подходит для бизнеса

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Конкуренты в радиусе до 1 км   | Закрытые точки рядом            |
| Пешеходный трафик              | Автомобильный трафик            |
| Средний бюджет семьи           | Население и жильё в зоне охвата |
| Цены аренды и покупки объектов | Все плюсы и минусы локации      |

Вологодская обл., Шекснинский р-н, рп. Шексна, мкр-н Шексна Северная, ул. Труда, 7

[Скрыть карту ^](#)



**62 400 Р в месяц**

[История цены](#)

1 000 Р в месяц за м², залог 62 400 Р

8 992 706-11-81

[Написать сообщение](#)

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

## Описание

Сдам в аренду нежилое 62.4 мкв на 1 этаже пятиэтажного дома в проходном месте. Аренда от собственника

## О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 1867617637 · 4 ноября в 16:16 · 2014 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Рис. 10.3.2. Сведения по объекту-аналогу №2.

[www.avito.ru](#)
Торговая площадь в Шексне | Аренда коммерческой недвижимости в Шексне | Авито (7739291374)

...
80 %

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

## Торговая площадь

В избранное
Сравнить
Заметка
Скачать презентацию










### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: **есть**  
Общая площадь: **150 м²**  
Аренда части: **возможна**  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: **чистовая**  
Мощность электросети: **15 кВт, можно увеличить**  
Тип аренды: **прямая**  
Арендные каникулы: **есть**  
Минимальный срок аренды: **12 мес.**

### Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км  
Пешеходный трафик  
Средний бюджет семьи

Закрытые точки рядом  
Автомобильный трафик  
Население и жильё в зоне охвата

### Расположение

Вологодская обл., Шекснинский муниципальный округ, рп. Шексна, мкр-н Шексна Южная, Садовая ул., 40А

[Показать карту](#)

### Описание

Сдаётся помещение свободного назначения площадью 150 кв.м., можно частями от 50 кв.м. Отдельный вход + запасной выход, парковка напротив входа. Место для рекламы имеется  
Имеется вода, канализация и отопление

### О здании

Тип здания: **торговый центр**
Парковка: **на улице**

## 600 Р в месяц за м²

История цены
600 Р в месяц за м², залог 90 000 Р

8 939 408-96-19

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?
Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

8 939 408-96-19

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?
Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 7739291374 · 5 ноября в 20:24 · 250 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Рис. 10.3.3. Сведения по объекту-аналогу №3.

Корректировки цен предложения объектов-аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр), так и для цены в целом. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнительного анализа объектов оценки и аналогов.

Чтобы привести объекты-аналоги к объектам оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) объектов аналога по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. В настоящем отчете оценщик для выполнения расчетов использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке торгово-офисной недвижимости удельные показатели стоимости (единицы сравнения) - **1 квадратный метр** общей площади объектов после внесения корректировок на местоположение и выделение из стоимости единых объектов недвижимости стоимости зданий. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Необходимо привести объекты аналога к объекту оценки на дату оценки, для чего требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) каждого объекта аналога по каждой позиции элементов сравнения.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, могут быть рассмотрены следующие типичные элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта;
- 8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 9) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по выбранным элементам сравнения, определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта, корректировка цен объектов-аналогов или их удельных показателей.**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Если рассматриваемые сопоставимые характеристики оцениваемого участка выше, чем характеристики аналогов, то в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится положительная поправка (корректирующий коэффициент больше единицы; положительная процентная поправка). Когда рассматриваемые сопоставимые характеристики объекта оценки ниже, чем характеристики аналогов, в цену аналогов (руб./кв.м.) вносится отрицательная поправка (корректирующий коэффициент меньше единицы; отрицательная процентная поправка).

По следующим элементам сравнения различия между объектом оценки и объектами-аналогами не были выявлены, корректировки по данным элементам сравнения не вносятся:

- 5) передаваемые имущественные права;
- 6) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 7) дата предложения
- 8) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 8) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

**Наличие НДС в цене**

Часть аналогов предлагается арендодателями на УСН, часть арендодателей являются плательщиками НДС. С одной стороны, УСН не позволяет арендатору возместить НДС, с другой – это позволяет сэкономить на налоге на прибыль. К тому же арендодателю на УСН конкурентная среда не позволит сдавать дешевле среднерыночных показателей, стимулируя негативную динамику роста арендных ставок. Так же как и не позволит, существенно завышать ставки, так как это будет увеличивать разрыв в уровне доходности недвижимости.

Таким образом, для плательщика НДС указанные ставки будут включать НДС, а НДС не будет выставляться отдельным счетом в дополнение, снижая конкурентоспособность помещения на рынке завышенными ставками.

Все расчеты ведутся из допущения, что заявленные арендные ставки включают НДС (так как при смене налогового режима арендодателя арендная ставка по договору не сможет измениться).

#### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.<sup>§§§§</sup>

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  –  $i$ -ый элемент выборки;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

$n$  – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений. \*\*\*\*\*

<sup>§§§§</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация\\_\(статистика\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика))

\*\*\*\*\* [https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое\\_ожидание](https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое_ожидание)

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже.

Таблица 10.3.2- Расчет коэффициента вариации

| Результаты анализа выборки цен-предложений |                       |                                            |                        |                                         |                                            |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| № п/п                                      | Стоимость, руб./кв. м | Математическое ожидание (среднее значение) | Стандартное отклонение | Коэффициент вариации для данной выборки | Нормативное значение коэффициента вариации |
| Объект-аналог №1                           | 1 000                 | 867                                        | 231                    | 26,64                                   | 33%                                        |
| Объект-аналог №2                           | 1 000                 |                                            |                        |                                         |                                            |
| Объект-аналог №3                           | 600                   |                                            |                        |                                         |                                            |

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений<sup>++++</sup>. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 24,64 %, что позволяет сделать вывод о достаточной репрезентативности выборки, и расчеты могут быть проведены.

По оставшимся элементам сравнения оценщиком были выявлены различия между объектом оценки и объектами-аналогами, что требует внесения в цену объектов-аналогов соответствующих корректировок. Представим далее описание необходимых корректировок для объектов-аналогов:

1. Условия рынка - скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга).

Скидка к ценам предложения (снижение стоимости в процессе торга). По мнению оценщика, цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок, которые, как правило, происходят по более низким ценам в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.3.4

<sup>++++</sup> <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

Таблица 441. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента                                               | Неактивный рынок |                      |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
|                                                                         | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                               |                  |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 13,3%            | 7,3%                 | 19,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 14,4%            | 8,5%                 | 20,4% |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 14,3%            | 8,1%                 | 20,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,2%            | 9,7%                 | 22,8% |
| Арендные ставки объектов                                                |                  |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 12,6%            | 7,0%                 | 18,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 13,1%            | 7,3%                 | 18,9% |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 13,5%            | 7,6%                 | 19,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,6%            | 9,2%                 | 22,0% |

Корректировка по данному элементу сравнения принята в размере: -19,4% или 0,806.

Скидка принята оценщиком по неактивному рынку с учетом анализа местоположения, а также с учетом несостоявшихся торгов по продаже объекта оценки: <https://topgi-rossii.ru/lot/6073948>

**2. Местоположение.** Фактор местоположения является одним из важнейших в ценнообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения объекта оценки и объектов аналогов существенно различаются.

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.3.5

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                       |                  |                      |      |
| Областной центр                                                                                     | 1,00             | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,82             | 0,72                 | 0,92 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,74             | 0,65                 | 0,83 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,61             | 0,51                 | 0,71 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,47             | 0,36                 | 0,58 |
| Удельная арендная ставка                                                                            |                  |                      |      |
| Областной центр                                                                                     | 1,00             | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,83             | 0,75                 | 0,91 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,75             | 0,66                 | 0,83 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,61             | 0,52                 | 0,71 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,47             | 0,37                 | 0,58 |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $0,37/0,75=0,49$

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                           |                  |                        |      |
| Культурный и исторический центр                                                                         | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки                                         | 0,90             | 0,88                   | 0,91 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы                                     | 0,82             | 0,81                   | 0,84 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                            | 0,77             | 0,75                   | 0,79 |
| Окраины городов, промзоны                                                                               | 0,65             | 0,63                   | 0,67 |
| Районы крупных автомагистралей города                                                                   | 0,78             | 0,76                   | 0,80 |
| Удельная арендная ставка                                                                                |                  |                        |      |
| Культурный и исторический центр                                                                         | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки                                         | 0,90             | 0,88                   | 0,92 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы                                     | 0,83             | 0,81                   | 0,84 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                            | 0,77             | 0,75                   | 0,79 |
| Окраины городов, промзоны                                                                               | 0,65             | 0,63                   | 0,67 |
| Районы крупных автомагистралей города                                                                   | 0,78             | 0,76                   | 0,80 |

Корректировка для аналога 3 составит:  $0,77/0,65=1,18$ .

Введем корректировку на красную линию согласно данным Статриелт\*\*\*\*\*

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

| №                  | Объекты по назначению                                                 | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. Продажи:</b> |                                                                       |                |                 |                  |
| 1                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,65           | 0,83            | 0,75             |
| 2                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,85           | 0,94            | 0,90             |
| 3                  | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком  | 0,85           | 0,99            | 0,93             |
| <b>Б. Аренды:</b>  |                                                                       |                |                 |                  |
| 4                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,68           | 0,85            | 0,77             |
| 5                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,87           | 0,96            | 0,92             |
| 6                  | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком  | 0,86           | 1,00            | 0,94             |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит: 1,00.

### 3. Физические характеристики объекта.

**3.1. Техническое состояние.** Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену. Принимая, что процент физического износа равен проценту снижения стоимости объектов по сравнению с новым, корректируем стоимость объектов аналогов так, как если бы их износ равнялся износу объекта оценки.

В данном случае, при оценке физического износа, целесообразно воспользоваться общей таблицей для оценки физического состояния строительных объектов («Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и

\*\*\*\*\* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>

технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312), "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)).

Таблица 10.3.4

| Состояние объекта                                 | Общая характеристика технического состояния                                                                                                                                                                                                                       | Физический износ, % |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Хорошее                                           | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 0-20                |
| Удовлетворительное                                | Конструктивные элементы целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.                                                                                                      | 21-40               |
| Неудовлетворительное (условно удовлетворительное) | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.                                                                                                                                                               | 41-60               |
| Ветхое                                            | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.                   | 61-80               |
| Непригодное (аварийное)                           | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.                                                                                                                              | 81-100              |

Техническое состояние объектов-аналогов определено на основании сведений, полученных от продавцов, которые представлены в описании объявлений и на фотографиях объектов аналогов.

После определения степени износа объекта оценки и объектов-аналогов рассчитывается корректировка на техническое состояние.

Корректировка вносится согласно Статриелт<sup>§§§§§</sup>

Рис. 10.2.6

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2025 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **Statrielt** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Общая оценка состояния                           | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания                                                                                                                                                                                                                                                         | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком       | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки                                                                                                                                                 |                |                 | 1,00             |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком        | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки                                                                                                                              | 0,89           | 1,02            | 0,96             |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,78           | 0,95            | 0,86             |
| 4 | Условно-удовлетворительное                       | Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания                                                         | 0,50           | 0,75            | 0,56             |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит: 0,78/0,86=0,91

**3.2 Состояние отделки**– Состояние отделки, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.2.7

§§§§§ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3934-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                           | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная арендная ставка                                                                                                                                                                            |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)                           | 0,86             | 0,80                 | 0,92 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум») | 0,79             | 0,73                 | 0,85 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)            | 0,66             | 0,57                 | 0,76 |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $0,57/0,86=0,66$ .

3.3. Наличие коммуникаций и средств связи. При разнице в обеспеченности объектов-аналогов и объектов оценки инженерными коммуникациями, средствами связи, необходимо корректировать стоимость объектов-аналогов.

Отличий не выявлено, корректировка не вносится.

#### 3.4. Корректировка на эффект масштаба.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.3.7

Таблица 205. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

| Площадь, кв.м |                | аналог |               |               |                |         |
|---------------|----------------|--------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                | до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 |
| объект оценки | до 100         | 1,00   | 1,10          | 1,17          | 1,27           | 1,39    |
|               | от 100 до 200  | 0,91   | 1,00          | 1,06          | 1,15           | 1,26    |
|               | от 200 до 400  | 0,85   | 0,94          | 1,00          | 1,08           | 1,18    |
|               | от 400 до 1000 | 0,79   | 0,87          | 0,93          | 1,00           | 1,10    |
|               | от 1000        | 0,72   | 0,79          | 0,84          | 0,91           | 1,00    |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Определим корректировку для каждого объекта-аналога.

Таблица 10.3.6

|                | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| площадь, кв.м. | 318,6         | 25,00            | 62,40            | 150,00           |
| Корректировка  | -             | 0,85             | 0,85             | 0,94             |

3.5. Корректировка на материал стен. Введем корректировку на красную линию согласно данным Статриелт\*\*\*\*\*

на Конструктивную систему (конструктивные отличия) зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов [Statirelt](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)                                                                                                                                                                                 | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках, стены - кирпичные или из легких блоков                                                                                 |                |                 | 1,00             |
| 2 | Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные                                                                                                                                                                     | 0,98           | 1,07            | 1,02             |
| 3 | Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкбетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные | 1,00           | 1,13            | 1,06             |
| 4 | Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели                                                                                                                                                | 0,79           | 1,11            | 0,93             |
| 5 | Некапитальные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)                                                                                                                                                                             | 0,07           | 0,31            | 0,18             |

Корректировка для аналога 3 составит:  $1,00/0,93=1,08$ .

3.6. Корректировка на этаж. Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

\*\*\*\*\* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3933-na-konstruktivnuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>

### 3.7. Корректировка на тип помещения. Статриелт<sup>+++++</sup> Корректировка вводится согласно

Рис. 10.2.9

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь)

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

| Назначение здания, помещения                                                                                    | Тип здания                               | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием) | Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)    |                |                 | 1,00             |
|                                                                                                                 | Пристроенное здание / ОСЗ                | 0,92           | 0,99            | 0,96             |
|                                                                                                                 | Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ | 0,90           | 0,97            | 0,93             |
| Назначение здания, помещения                                                                                    | Тип здания                               | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
| Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)                        | Отдельно стоящее здание (ОСЗ)            |                |                 | 1,00             |
|                                                                                                                 | Пристроенное здание / ОСЗ                | 0,89           | 0,98            | 0,94             |
|                                                                                                                 | Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ | 0,85           | 0,94            | 0,90             |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $1,00/0,93=1,08$ .

### 3.8 Корректировка на отдельный вход.

Корректировка вводится согласно - Справочнику оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Рис. 10.3.9

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                                 | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/арендная ставка                                                                                                             |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85             | 0,79                 | 0,91 |

Корректировка для аналога 1 составит:  $1,00/0,91=1,10$

### 3.9 Корректировка на тип парковки.

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

### 3.10 Корректировка на доступ.

Отличий не выявлено. Корректировка не вносится.

### 3.11. Корректировка на коммунальные и эксплуатационные услуги, включенные в состав арендной ставки

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости- 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025.

+++++ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3930-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-10-2025-goda>

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента                                  | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| Коммунальные платежи                                       |                  |                        |       |
| Электричество                                              | 5,1%             | 4,4%                   | 5,8%  |
| Водоснабжение и канализация                                | 2,7%             | 2,3%                   | 3,1%  |
| Отопление                                                  | 5,1%             | 4,3%                   | 6,0%  |
| Итого коммунальные платежи                                 | 13,0%            | 11,0%                  | 14,9% |
| Эксплуатационные платежи                                   |                  |                        |       |
| Уборка внутренних помещений                                | 2,4%             | 1,7%                   | 3,1%  |
| Интернет и средства связи                                  | 1,5%             | 1,1%                   | 1,8%  |
| Охрана и обеспечение безопасности                          | 2,1%             | 1,7%                   | 2,5%  |
| Текущий (мелкий) ремонт                                    | 2,7%             | 2,1%                   | 3,2%  |
| Содержание территории и вывоз мусора                       | 2,1%             | 1,3%                   | 2,9%  |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)            | 3,4%             | 2,5%                   | 4,4%  |
| Итого эксплуатационные платежи                             | 14,2%            | 10,4%                  | 18,0% |
| Прочие расходы                                             |                  |                        |       |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 8,3%             | 6,0%                   | 10,6% |

Корректировка для аналога 1 составит:  $-14,50\% = -1,5\% - 13,0\%$ , так как согласно интервьюированию, в состав эксплуатационных платежей входит интернет и средства связи.

### 3.10. Корректировка на функциональное назначение

Корректировка вводится согласно Справочнику АФОС: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г. Регион применения: Российская Федерация Область применения - для коммерческой недвижимости

Рис. 10.2.11

Таблица 1

#### Корректировка на назначение (на использование)

| Тип недвижимости                      | Корректировка (в долях) |                  |                  |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
|                                       | Нижнее значение         | Верхнее значение | Среднее значение |
| Офисные                               | 1.000                   | 1.000            | 1.000            |
| Торговые                              | 1.100                   | 1.400            | 1.250            |
| Помещения бытовые и общего назначения | 0.500                   | 0.700            | 0.600            |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:  $0,50 / ((1,00 + 1,40) / 2) = 0,42$ .

### 3.10. Корректировка на наличие оборудования

Корректировка вводится Статриелт\*\*\*\*\*

Рис. 10.2.12

| на Оборудование, мебель и технику - на 01.10.2025 года |                                                                                                                                                                                                                                      | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники и вполне современного) / (отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1                                                      | Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием                                                                                                                        |                                                                                                                                                | 1,00           | 1,10            | 1,05             |
| 2                                                      | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                | 1,04           | 1,10            | 1,07             |
| 3                                                      | Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование) |                                                                                                                                                | 1,05           | 1,49            | 1,25             |
| 4                                                      | Котельные с котельным оборудованием                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                | 1,79           | 2,50            | 2,11             |
| 5                                                      | Генераторные с генераторным оборудованием                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                | 1,71           | 2,38            | 2,01             |
| 6                                                      | Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное                                                                                                     |                                                                                                                                                | 1,03           | 1,18            | 1,10             |
| 7                                                      | Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием                                                                                                                        |                                                                                                                                                | 0,98           | 1,13            | 1,05             |
| 8                                                      | Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                | 1,02           | 1,20            | 1,10             |
| 9                                                      | Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                | 1,01           | 1,17            | 1,08             |
| 10                                                     | Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет                                                                                                                            |                                                                                                                                                | 1,00           | 1,08            | 1,03             |

Корректировка для аналогов 1,2,3 составит:1,00 с учетом срока установки движимого имущества.

В нижеследующей расчетной таблице 10.3.7 оценщиком произведено внесение определенных выше корректировок в цены объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости одного квадратного метра объекта оценки.

Таблица 10.3.7

| Показатели                                                  | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Цена предложения (аренды), руб./кв.м.                       |               | 1 000            | 1 000            | 600              |
| Корректировка на условия рынка (скидка к ценам предложения) |               | 0,8060           | 0,8060           | 0,8060           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 806              | 806              | 484              |
| Корректировка на местоположение                             |               | 0,49000          | 0,49000          | 0,49000          |
| Скорректированная цена руб./кв.м.                           |               | 395              | 395              | 237              |
| Корректировка на местоположение в рамках населенного пункта |               | 1,0000           | 1,0000           | 1,18000          |
| Скорректированная цена руб./кв.м.                           |               | 395              | 395              | 280              |
| Корректировка на красную линию                              |               | 1,000            | 1,000            | 1,000            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 395              | 395              | 280              |
| Корректировка на техническое состояние                      |               | 0,910000         | 0,910000         | 0,910000         |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 359              | 359              | 255              |
| Корректировка на состояние отделки                          |               | 0,6600           | 0,6600           | 0,6600           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                          |               | 237              | 237              | 168              |
| Корректировка на наличие коммуникаций и средств связи       |               | 1,000            | 1,000            | 1,000            |
| Скорректированная цена,                                     |               | 237              | 237              | 168              |

\*\*\*\*\* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3940-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-10-2025-goda>

| Показатели                                                                                                                   | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| руб./кв.м.                                                                                                                   |               |                  |                  |                  |
| Корректировка на эффект масштаба                                                                                             |               | 0,850            | 0,850            | 0,940            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                           |               | 201              | 201              | 158              |
| Корректировка на материал стен                                                                                               |               | 1,000            | 1,000            | 1,080            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                           |               | 201              | 201              | 171              |
| Корректировка на этаж                                                                                                        |               | 1,000            | 1,000            | 1,000            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                           |               | 201              | 201              | 171              |
| Корректировка на тип помещения                                                                                               |               | 1,08000          | 1,08000          | 1,08000          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                           |               | 217              | 217              | 184              |
| Корректировка на наличие отдельного входа                                                                                    |               | 1,1000           | 1,0000           | 1,0000           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                           |               | 217              | 217              | 184              |
| Корректировка на наличие коммунальных и эксплуатационных услуг в арендной ставке                                             |               | 0,855000         | 1,0000           | 1,0000           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                           |               | 186              | 217              | 184              |
| Корректировка на функциональное назначение                                                                                   |               | 0,44000          | 0,44000          | 0,4400           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                           |               | 90               | 95               | 81               |
| Сумма модулей относительных денежных корректировок к цене продажи (предложения) объекта-аналога по элементам сравнения, руб. |               | 942              | 937              | 571              |
| Удельный вес объекта-аналога в итоговой стоимости объекта оценки                                                             |               | 0,3339           | 0,3357           | 0,3305           |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м                                                                                 | 89            |                  |                  |                  |

Расчет коэффициента вариации приведен в таблице далее.

Таблица 10.3.8- Расчет коэффициента вариации

| Результаты анализа выборки скорректированных цен |                       |                                            |                        |                                         |                                            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| № п/п                                            | Стоимость, руб./кв. м | Математическое ожидание (среднее значение) | Стандартное отклонение | Коэффициент вариации для данной выборки | Нормативное значение коэффициента вариации |
| Объект-аналог №1                                 | 90                    | 89                                         | 7                      | 7,87                                    | 33,00%                                     |
| Объект-аналог №2                                 | 95                    |                                            |                        |                                         |                                            |
| Объект-аналог №3                                 | 81                    |                                            |                        |                                         |                                            |

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых

больших и самых маленьких значений<sup>§§§§§§</sup>. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 7,87 %, что позволяет сделать вывод о достаточной точности проведенных исследований и расчётов.

Потенциальный валовый доход, который может принести объект оценки, как было отмечено ранее, должен быть скорректирован на коэффициент недозагрузки.

Корректировка вносится согласно АФОС Справочник: оценка и экспертиза Статриелт

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>

Рис. 10.3.9

#### Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Объекты                                          | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,81           | 0,96            | 0,89             |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,64           | 0,86            | 0,76             |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,88           | 0,96            | 0,93             |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,71           | 0,94            | 0,86             |

Коэффициент недозагрузки принимаем 0,24.

Расчеты для объекта оценки проводились в соответствии с условиями чистой аренды, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, управлением и текущим ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

**Чистая аренда** – это аренда, которая возлагает на арендатора обязанность оплачивать налоги на недвижимость, расходы на техническое обслуживание, страхование и другие расходы, связанные с поддержанием арендуемого имущества в хорошем рабочем состоянии.

Вне реализационные расходы:

Размер операционных расходов был определен оценщиком на основании данных, представленных на сайте Статриелт<sup>\*\*\*\*\*</sup>

Рис. 10.3.10

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Объекты                                          | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,15           | 0,33            | 0,25             |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,12           | 0,35            | 0,25             |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,04           | 0,24            | 0,18             |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,06           | 0,28            | 0,21             |

учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или ком

Величина операционных расходов для объекта оценки без учета оплаты величины коммунальных расходов, которые оплачивает арендатор сверх величины договорной арендной платы по показаниям отдельных приборов учета составит среднее значение: 0,25. Произведем расчет чистого операционного дохода для объекта недвижимости.

<sup>§§§§§§</sup> <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

<sup>\*\*\*\*\*</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>

Таблица 10.3.10

| Показатели                      | Ед. измерения    | Объект оценки |
|---------------------------------|------------------|---------------|
| Площадь объекта оценки (общая)  | кв.м.            | 318,6         |
| Величина годовой арендной платы | руб. /кв.м./ год | 1 068         |
| Потенциальный валовой доход     | руб./год         | 340 265       |
| Коэффициент недозагрузки        | ---              | 0,2400        |
| Сумма потерь от недозагрузки    | руб./год         | 81 664        |
| Действительный валовой доход    | руб./год         | 258 601       |
| Операционные расходы            | руб./год         | 85 066,3      |
| Чистый операционный доход       | руб./год         | 175 535       |

### Расчет ставки капитализации

В настоящем отчете в виду недостаточности рыночных данных для самостоятельного расчета ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту оценщик, определяя величину ставки капитализации, использует рыночные данные, представленные на сайте Статриелт<sup>++++++</sup>

Рис. 10.3.11

тем выше цена, тем выше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал:

| № | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,08             | 0,14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,10             | 0,17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3 | Складские помещения и здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,10             | 0,13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4 | Производственные помещения и здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,14             | 0,22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Примечания:

**Принимаем значение ставки капитализации в размере 0,13.**

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости (путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на ставку капитализации) и путем вычитания из полученной стоимости единого объекта недвижимости ранее определенной стоимости земельного участка под объектом оценки.**

Таким образом, итоговая рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная доходным подходом, составит (в нижеследующих таблицах приведены сводные данные по расчету рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом).

Таблица 10.3.11

| Показатели                                      | Ед. измерения | Объект оценки |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Чистый операционный доход                       | руб./год      | 173 535       |
| Коэффициент капитализации                       | ---           | 0,1300        |
| Рыночная стоимость единого объекта недвижимости | руб.          | 1 334 885     |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составит:

Таблица 10.3.12

++++++ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

| № | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Рыночная стоимость<br>объекта оценки.<br>определенная доходным<br>подходом, руб. |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено. | 1 334 885                                                                        |

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости арендой платы был применен сравнительный подход.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Т.к. для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках данного Отчета использовался исключительно сравнительный подход, согласование промежуточных результатов не требуется.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости объектов капитального строительства оценщиком были применены два подхода.

Для определения итогового значения рыночной стоимости, необходимо провести Анализ существенности/несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами. Затем, на основании результатов анализа, обосновать весовые коэффициенты каждого подхода в итоговой стоимости Объектов оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки предъявленного оборудования определяется по следующим критериям:

Тип, качество и объем информации, на основе которой проводилась оценка.

Способность каждого метода соответствовать назначению и цели данной оценки.

Способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость.

Таким образом, для каждого из методов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным методам оценки.

**Сравнительный подход** предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Достоинством сравнительного подхода является реальное

отражение спроса и предложения на рынке нежилкой недвижимости, поскольку цена предложения (с учетом корректировок) **максимально учитывает ситуацию на рынке. Поэтому достоверность результатов расчетов сравнительным подходом оценивается как высокая.**

**Доходный подход** основан на предположении, что стоимость объекта недвижимости определяется потоками доходов и расходов, им генерируемыми, при соответствующей ставке капитализации (дисконтирования). Данный подход **в наибольшей степени отражает мотивы потенциального инвестора недвижимого имущества.**

**Достоверность результатов расчетов доходным подходом оценивается как средняя.**

Оценщику удалось подобрать необходимое количество предлагаемых в аренду объектов недвижимости, сопоставимых по функциональному назначению и другим ценообразующим факторам с объектом оценки, достаточное для объективного применения методологии доходного подхода к оценке в рамках настоящего отчета.

С учетом выше изложенного рассчитаем весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Для согласования результатов оценки полученных при использовании указанных подходов оценщик применяет **метод ранжированной оценки критериев стоимости**\*\*\*\*\*.

В процессе проведения работ по определению рыночной стоимости объекта капитального строительства оценщиком были применены два подхода.

Для согласования результатов оценки полученных при использовании указанных подходов оценщик применяет **метод ранжированной оценки критериев стоимости**sssssss.

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым методом, на основе их *ранжирования по таким критериям*, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

#### Этапы расчета удельного веса

- 1) высокий, средний или низкий; каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг
- 2) проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
- 3) по каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
- 4) определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
- 5) рассчитывается удельный вес каждого метода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего метода к общей сумме баллов.

Таблица 12.4

Ранжирование результатов оценки для оцениваемых объектов

| Подход        |      | Способность<br>учитывать<br>цель оценки | Способность<br>учитывать<br>конъюнктуру<br>рынка | Способность<br>учитывать<br>параметры<br>объекта | Количество<br>информации | Итог | Уд.вес,<br>% |
|---------------|------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|------|--------------|
| Сравнительный | ранг | высокий                                 | высокий                                          | высокий                                          | высокий                  |      |              |

\*\*\*\*\*[https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.bibl.nngasu.ru%2Felectronic%2520resources%2Fuch-metod%2Feconomy\\_trade%2F851212.pdf&name=851212.pdf&lang=ru&c=581f81850efe&page=42](https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.bibl.nngasu.ru%2Felectronic%2520resources%2Fuch-metod%2Feconomy_trade%2F851212.pdf&name=851212.pdf&lang=ru&c=581f81850efe&page=42)

sssssss[https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.bibl.nngasu.ru%2Felectronic%2520resources%2Fuch-metod%2Feconomy\\_trade%2F851212.pdf&name=851212.pdf&lang=ru&c=581f81850efe&page=42](https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.bibl.nngasu.ru%2Felectronic%2520resources%2Fuch-metod%2Feconomy_trade%2F851212.pdf&name=851212.pdf&lang=ru&c=581f81850efe&page=42)

| Подход             |      | Способность<br>учитывать<br>цель оценки | Способность<br>учитывать<br>конъюнктуру<br>рынка | Способность<br>учитывать<br>параметры<br>объекта | Количество<br>информации | Итог | Уд.вес,<br>% |
|--------------------|------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|------|--------------|
|                    | балл | 2                                       | 2                                                | 2                                                | 2                        | 8    | 50,00        |
| Доходный           | ранг | высокий                                 | высокий                                          | высокий                                          | высокий                  |      |              |
|                    | балл | 2                                       | 2                                                | 2                                                | 2                        | 8    | 50,00        |
| Затратный          | ранг | Не<br>применялся                        | Не<br>применялся                                 | Не<br>применялся                                 | Не применялся            |      |              |
|                    | балл | 0                                       | 0                                                | 0                                                | 0                        | 0    | 0,00         |
| Общая сумма баллов |      |                                         |                                                  |                                                  |                          | 16   |              |

Расчет удельного веса примененных оценщиком методов выглядит следующим образом.

1. Рассчитаем итоговую сумму баллов по подходам:

- сравнительный подход, метод корректировок:  $2 + 2 + 2 + 2 = 8$ ;
- доходный подход, метод прямой капитализации:  $2 + 2 + 2 + 2 = 8$ ;
- затратный подход: не применялся.

2. Определим общую сумму баллов:  $8 + 8 = 16$ .

3. Рассчитаем удельный вес каждого метода:

- сравнительный подход, метод корректировок:  $8/16 \times 100 = 50,00\%$ ;
- доходный подход, метод прямой капитализации:  $8/16 \times 100 = 50,00\%$
- затратный подход: не применялся.

Для определения окончательной величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент (таблица 12.5).

Таблица 12.5

| Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода | Стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода | Стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода | Удельный вес сравнительного подхода, % | Удельный вес доходного подхода, % | Удельный вес затратного подхода, % | Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) и земельный участок с кадастровым номером 35:23:0203001:373 площадью 3200 кв. м, на котором оно расположено. | 2 006 543,00                                                          | 1 334 885,00                                                     | Не применялся                                                     | 50,00                                  | 50,00                             | Не применялся                      | 1 670 714                                                      |

Рыночная стоимость земельного участка согласно данным Статриелт \*\*\*\*\* составляет:0,18.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Назначение объектов, расположенных на участках                                                                                                                                                                                                                                  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями                                                                                   | 0,13           | 0,34            | 0,18             |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью | 0,17           | 0,33            | 0,21             |
| 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями                                                    | 0,08           | 0,33            | 0,15             |

Примечания:

Тогда стоимость земельного участка составит: 1 670 714\*0,18=300 729 руб.

\*\*\*\*\* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3952-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в представленном отчете, оценщик пришел к заключению о том, что на дату оценки **24 ноября 2025 года**, итоговая величина стоимости объекта оценки составляет:

**1 670 714**

**Один миллион шестьсот семьдесят тысяч семьсот четырнадцать рублей с НДС, в том числе:**

| № п/п | Объекты оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Рыночная стоимость, руб. с НДС             |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1     | - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: детский сад, общая площадь: 3200 кв.м., кадастровый номер: 35:23:0203001:373, местоположение: Вологодская обл, р-н Шекснинский, Сиземский сельсовет, с Сизьма, ул Комсомольская, д 1                                                                                          | <b>300 729</b><br><b>НДС не облагается</b> |
| 2     | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) | <b>1 369 985</b>                           |

**или**

**1 442 383,17**

**Один миллион четыреста сорок две тысячи триста восемьдесят три рубля 17 копеек без НДС, в том числе:**

| № п/п | Объекты оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Рыночная стоимость, руб. без НДС           |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1     | - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: детский сад, общая площадь: 3200 кв.м., кадастровый номер: 35:23:0203001:373, местоположение: Вологодская обл, р-н Шекснинский, Сиземский сельсовет, с Сизьма, ул Комсомольская, д 1                                                                                          | <b>300 729</b><br><b>НДС не облагается</b> |
| 2     | - Здание детского сада, назначение: нежилое, общей площадью 318,6 кв.м., кадастровый номер 35:23:0203001:495, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н Шекснинский, с. Сизьма, ул. Комсомольская д.1 с находящимся в здании движимым имуществом (навигационно-связной терминал, система пожарной безопасности, станция ПАК «Стрелец-Мониторинг», водонагреватель УАП) | <b>1 141 654,17</b>                        |

Оценщик \_\_\_\_\_ Веремьева В.В.

### **13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ)**

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

общим стандартам оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

специальным стандартам оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов обследования объекта оценки.

Оценщик

\_\_\_\_\_ Веремьева В.В.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

### ***Нормативные документы***

Конституция РФ  
Гражданский кодекс РФ, часть I, II  
Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ №135–ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).  
Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:  
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;  
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;  
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;  
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;  
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;  
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».  
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.  
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).  
Налоговый кодекс Российской Федерации.

### ***Методическая литература***

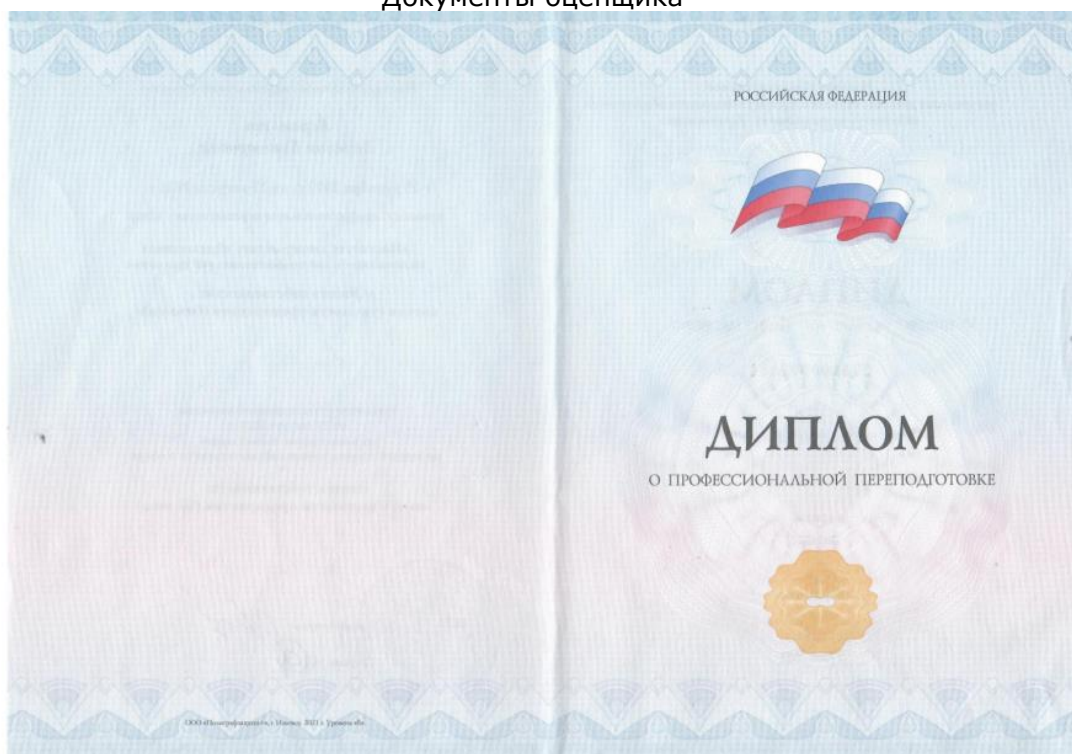
Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, СПб: 2000 г.  
Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. М.: Ассоциации строительных вузов, СПб: СПбГАСУ, 2004 г.  
Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, М.: 2008 г.  
Грабовой П.Р. Экономика и управление недвижимостью, М.: 1999 г.  
Грибовский С. Методы капитализации дохода, СПб: 1997 г.  
Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, М.: 2002 г.  
Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости, М.: 2003 г.  
Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки активов, М.: 2007 г.  
Болдырев В.С., Галушка А.С. Введение в теорию оценки недвижимости, М. 1998 г.  
Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. «Вопросы оценки», № 4, 2006 г.  
Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости, М.: 1998 г.  
Пратт Ш.П. Стоимость капитала: Расчет и применение, М.: 2006  
Попова Л.В., Маслова И.А., Маслов Б.Г., Малкина Е.Л. Математические методы в оценке, М.: 2011г.  
Сейс С., Смит Дж., Купер Р., Венмор–Роуланд П. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности, М.: 2009 г.  
Скотт М.К. Факторы стоимости, М.: 2000 г.  
Тарасевич Е.И., Оценка недвижимости, СПб: 1997 г.  
Тэпман Н.Л. Оценка недвижимости, М.: 2005 г.  
Фридман Дж., Ордзуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1997 г.  
Харрисон Г.С. Оценка недвижимости, М.: 1994 г.  
Хитчнер Дж. Р. Стоимость капитала, М.: 2008 г.  
Черняк А.В. Оценка городской недвижимости, М.: 1996 г.

### ***Справочная литература***

Справочник Оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость  
и сходные типы объектов. под ред. Л.А. Лейфера  
Статистический бюллетень Банка России;  
Информационные источники сети интернет  
Интернет-площадка «CIAN» ([www.cian.ru](http://www.cian.ru))  
Интернет-сайт [www.moscowmap.ru](http://www.moscowmap.ru)»  
Интернет-портал СПАРК <https://www.spark-interfax.ru>  
Интернет-портал РОССТАТ <https://rosstat.gov.ru/>  
Интернет-портал Минэкономразвития <https://www.economy.gov.ru/>  
Интернет-портал ЦСР (Центр Стратегических Разработок)  
<https://www.csr.ru/ru/?s>  
Интернет-сайт [cbr.ru](http://cbr.ru)  
Интернет-портал <https://statrrelt.ru>

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Документы оценщика



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033059-1

« 15 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Веремьевой Валерии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 2025 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», Т3 № 672

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033060-2

« 15 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Веремьевой Валерии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 20 25 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» Т3 № 672



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoroo.ru | Web: www.rsoroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Веремьевой Валерии Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полномочиями организации)

о том, что Веремьева Валерия Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» апреля 2022 г. за регистрационным  
номером 010620

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №033059-1 от 15.03.2022, Оценка недвижимости, действителен до 30.06.2026;
2. №033060-2 от 15.03.2022, Оценка движимого имущества, действителен до 30.06.2026;
3. №033066-3 от 15.03.2022, Оценка бизнеса, действителен до 30.06.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 мая 2025 г.

Дата составления выписки 06 мая 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков



АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Веремьева Валерия Викторовна**

(фамилия, имя и отчество)

**ИНН 323305718554**

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«**06**» **апреля** 2022г., регистрационный № **010620**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано **06 апреля** 2022 года.

Президент

**Ю.В. Козырь**



**0003521 \***



## ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 декабря 2024 г. № 1931

МОСКВА

#### О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т** :

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



М.Министин

дополнить пунктом 22 следующего содержания:

"22. Установить, что по 30 июня 2026 г. продлевается срок действия квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, выданных физическим лицам, которые на дату окончания срока действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности зарегистрированы по месту жительства на территории Белгородской, Брянской или Курской областей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Указанное положение применяется к квалификационным аттестатам в области оценочной деятельности, срок действия которых истекает (истек) в 2024 году и в период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности в связи с продлением срока их действия не осуществляется.";

г. Москва, Россия

«08» ноября 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 0991R/776/51070/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/51070/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Веремьева Валерия Викторовна  
Россия, ОБЛАСТЬ БРЯНСКАЯ, ГОРОД БРЯНСК  
ИНН: 323305718554

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вост.г. муниципальный округ Данковский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «07» декабря 2024 г. по 24:00 часов «06» декабря 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 001 000,00 (Тридцать миллионов одна тысяча и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»



Бузаский Иван Владимирович

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Веремьева Валерия Викторовна

\_\_\_\_\_

Доверенность № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Договор □ - перечный, □ - пролонгация Договора № 0991R/776/20568/23

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна

Тел. (495)785-0888 577946 электронная почта: KushnikOV@alfastrah.ru

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2825976020**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «03» июня 2025г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                       | Наименование организации / ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «КОРЭЛ»<br>Юридический адрес: 169300, Республика Коми, г. Ухта, проспект Космонавтов, д 12, кв 31<br>ОГРН. 1141102000577 ИНН: 1102074606 тел. 8(8216) 73-88-33<br>р/с 40702810028000002846 КОМИ ОТДЕЛЕНИЕ №8617 ПАО СБЕРБАНК БИК 048702640                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>            | С 00 часов 00 минут 21.06.2025г. по 24 часа 00 минут 20.06.2026г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2. Объект страхования:</b>              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 21.06.2019года. |
| <b>3. Страховой случай;</b>                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                 |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                 | 100.000.000 (Сто миллионов) рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>5. Франшиза:</b>                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6. Страховая премия:</b>                | 16 900 (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b> | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2825976020 от 03.06.2025г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Представитель страховщика:</b>          | Фомина Надежда Сергеевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | Код 27254564                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

Директор филиала г. Сыктывкар  
По Доверенности РР-Д-ДАП-78-922/2825976020/26180908  
от 03.06.2025г.

Документы Заказчика

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Вологодской области

21 декабря 2007 г.

**Документы-основания**  
Решение Представительного собрания Шекснинского муниципального района № 27 от 22.02.2006 г.

**Субъект (субъекты) права**  
Шекснинский муниципальный район.

**Вид права** Собственность

**Объект права**  
Наименование - здание детского сада; площадь 318,6 кв.м, назначение - нежилое, литер - А, этажность - 1.  
Адрес(местоположение): Вологодская область, Шекснинский район, село Сизьма, Сиземский сельсовет, улица Комсомольская, дом 1

**Условный номер** 35-35-14/010/2007-246

**Существующие ограничения (обременения) права**  
Не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **21 декабря 2007 г.** сделана запись регистрации **35-35-14/010/2007-246**

Регистратор Сивкова Н.В. Подпись 



ВОЛОГОДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ



35-СК 368267

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
ШЕКСНИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛОГОДСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

п. Шексна

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
НА ЗДАНИЕ

Детского сада

Инвентарный  
номер

7219

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Республика       | Россия                          |
| Область          | Вологодская                     |
| Район            | Шекснинский                     |
| Населенный пункт | Сельское поселение<br>Сиземское |
|                  | с.Сизьма                        |
| № дома           | ул.Комсомольская<br>д.1         |

### I. Регистрация права собственности

| 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 |
|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 12.11.07    |                                                             |                                                                                                  |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                  |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                  |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                  |                                         |                                                      |
|             |                                                             |                                                                                                  |                                         |                                                      |

### II. Экспликация земельного участка – кв.м

| Площадь участка |            |             | Внутренняя площадь |                 |       |  |
|-----------------|------------|-------------|--------------------|-----------------|-------|--|
| по документам   | фактически | застроенная | Основная           | Вспомогательная | Общая |  |
|                 |            | 450,1       |                    |                 |       |  |
|                 |            |             |                    |                 |       |  |

### III. Благоустройство здания полезной площади – кв.м

| Водопровод | Канализация | Отопление |                          |        |                                          | от АГВ | Централизованное горяч. водоснабжен. | Ванны                |                       |                  | Газоснабже<br>ние |              | Электроснабжение | Лифты<br>шт. |  | Сигнализация |
|------------|-------------|-----------|--------------------------|--------|------------------------------------------|--------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|--|--------------|
|            |             | от ТЭЦ    | от центральной котельной | печное | с централизованным горяч. водоснабжением |        |                                      | с газовыми колонками | С дровяными колонками | централизованное | жидким газом      | пассажирские |                  | грузовые     |  |              |
| 318,6      |             | 318,6     |                          |        |                                          |        |                                      |                      |                       |                  |                   |              | 318,6            |              |  |              |

#### IV. Общие сведения.

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Назначение                 | Детский сад   |
| Использование              | По назначению |
| Количество мест (мощность) |               |
|                            | а)            |
|                            | б)            |
|                            | в)            |
|                            | г)            |

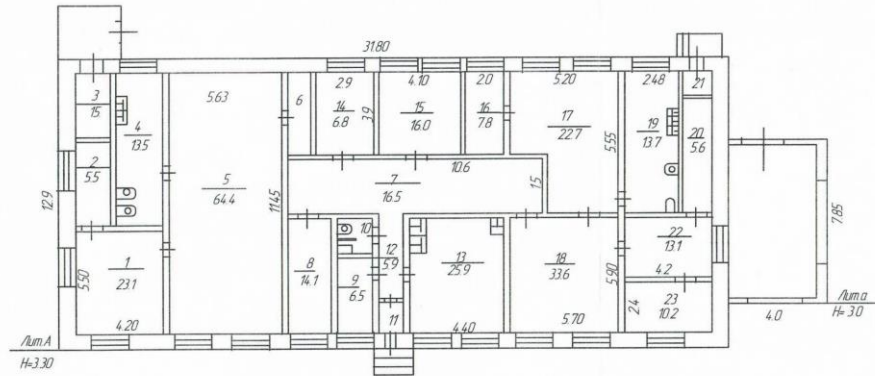
## V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

## VI. Описание конструктивных элементов и определение износа

Литер по плану    А    Год постройки 19    Число этажей 1  
Группа капитальности

| №    | Наименование конструктивных элементов            | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и др.) | Уд. вес конструкт. элемент | Поправка к уд. весу в % | Уд. вес конструкт. элемент | Износ в % | Произведен. % износа на уд. вес |
|------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------|---------------------------------|
| 1    | Фундаменты                                       | Бетонный ленточный                                                       |                                                      | 11                         | 1                       | 11                         | 45        | 4,9                             |
| 2    | а) стены и их наружная отделка<br>б) перегородки | Кирпичные                                                                |                                                      | 27                         | 1                       | 27                         | 50        | 13,5                            |
|      |                                                  | деревянные                                                               |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
| 3    | перекрытия                                       | Чердачное                                                                |                                                      | 5                          | 1                       | 5                          | 50        | 2,5                             |
|      |                                                  | Междуэтажное                                                             | Деревянные утепленные                                |                            |                         |                            |           |                                 |
| 4    | Крыша                                            | Шифер                                                                    |                                                      | 7                          | 1                       | 7                          | 50        | 3,5                             |
| 5    | Полы                                             | Деревянные, линолеум, Кафельная плитка                                   |                                                      | 6                          | 1                       | 6                          | 50        | 3,0                             |
| 6    | Проемы                                           | Оконные                                                                  | Глухие                                               | 10                         | 1                       | 10                         | 50        | 5                               |
|      |                                                  | Дверные                                                                  | Простые                                              |                            |                         |                            |           |                                 |
| 7    | отделка                                          |                                                                          |                                                      | 15                         | 1                       | 15                         | 45        | 6,7                             |
| 8    | Санитарно-электротехнические работы              | Отопление                                                                | Центральное                                          | 5                          | 1                       | 5                          | 50        | 2,5                             |
|      |                                                  | Водопровод                                                               |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Электроосвещение                                                         | +                                                    |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Радио                                                                    |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Телефон                                                                  |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Ванны                                                                    |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Горячее водоснабж.                                                       |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Вентиляция                                                               |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Лифты                                                                    |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Канализация                                                              | +                                                    |                            |                         |                            |           |                                 |
|      |                                                  | Лестницы                                                                 |                                                      |                            |                         |                            |           |                                 |
| 9    | прочие работы                                    |                                                                          |                                                      | 12                         | 1                       | 12                         | 50        | 6                               |
| 47 % |                                                  |                                                                          |                                                      | 100                        |                         |                            | 100       | 47,6                            |



**Экспликация по этажному плану строения №**

[illegible]

### Техническое описание служебных построек

| Наименование<br>конструкт.<br>элементов | Пристр.   | Удельный вес<br>по таблице | Цен.коэф. | Уд.вес после<br>применения | Литера | Удельный вес<br>по таблице | Ценностные<br>коэфф. | Уд.вес после<br>применения<br>коэффициента | Литера | Удельный вес<br>по таблице | Ценностные<br>коэфф. | Уд.вес после<br>применения<br>коэффициента |
|-----------------------------------------|-----------|----------------------------|-----------|----------------------------|--------|----------------------------|----------------------|--------------------------------------------|--------|----------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
|                                         | Литера    |                            |           |                            |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
|                                         | а         |                            |           |                            |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Фундамент                               | Бет.лент. | 8                          | -         | -                          |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Стены                                   | Тесовые   | 30                         | 1         | 30                         |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Перегородки                             | Тесовые   | 3                          | 1         | 3                          |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Перекрытия                              |           |                            |           |                            |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Крыша                                   | Шифер     | 13                         | 1         | 13                         |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Полы                                    | -         | 7                          | -         | -                          |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Проемы                                  | Простые   | 15                         | 1         | 15                         |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Отделка                                 | Вагонка   | 17                         | 1         | 17                         |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Дл-во                                   | +         | 4                          | 1         | 4                          |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Прочие                                  | прочие    | 3                          | 1         | 3                          |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |
| Итого                                   | 55%       |                            |           | 85                         |        |                            |                      |                                            |        |                            |                      |                                            |

### Исчисление стоимости строений и сооружений

| Литер по плану | Наименование<br>строений и<br>построек | № сборника | № таблицы | Стоимость по<br>таблице | Поправки к стоимости<br>в коэффициентах |              |      |  | Объем или<br>площадь | Восстановительная<br>Стоимость в руб. | % износа | Действительная<br>Стоимость в руб. |
|----------------|----------------------------------------|------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------------|--------------|------|--|----------------------|---------------------------------------|----------|------------------------------------|
|                |                                        |            |           |                         | Уд. вес<br>строения                     |              |      |  |                      |                                       |          |                                    |
| А              | Основное строение                      | 2          | 241       | 24,6                    | 1,0                                     | 1,21<br>1,59 | 37,7 |  | 1353                 | 2414107                               | 47       | 1279476                            |
| а              | Пристройка                             | 26         | 140       | 10,3                    | 0,85                                    | 1,21<br>1,59 | 37,7 |  | 94                   | 59690                                 | 55       | 26860                              |
|                | <b>ИТОГО</b>                           |            |           |                         |                                         |              |      |  |                      | <b>2473797</b>                        |          | <b>1306336</b>                     |

**Общая стоимость ( в руб.)**

| В ценах<br>какого года | Основные строения     |                    | Служебные постройки   |                    | Сооружения            |                    | Всего                 |                    |
|------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                        | восстанов<br>ительная | действит<br>ельная | Восстанови<br>тельная | действите<br>льная | восстанов<br>ительная | действител<br>ьная | восстанови<br>тельная | действите<br>льная |
| 2007 г.                | <b>2414107</b>        | <b>1279476</b>     | <b>59690</b>          | <b>26860</b>       |                       |                    | <b>2473797</b>        | <b>1306336</b>     |
|                        |                       |                    |                       |                    |                       |                    |                       |                    |
|                        |                       |                    |                       |                    |                       |                    |                       |                    |

|                     |                   |                                                                                   |  |
|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
| Работа<br>выполнена | 12 ноября 2007 г. |                                                                                   |  |
| Исполнил            | Обоева Т.Н.       |  |  |
| Начальник           | Смирнова Е. М.    |  |  |
|                     |                   |                                                                                   |  |



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"06" февраля 2012 года

Документы-основания: • Решение Представительного Собрания Шекснинского  
муниципального района № 27 от 22.02.2006 г.

• Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра  
недвижимости) от 24.01.2012 №3500/301/2012-5378, выдавший орган: Федеральное  
бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Вологодской области

Субъект (субъекты) права: Шекснинский муниципальный район Вологодской области

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: Детский сад, общая площадь 3 200 кв. м, адрес объекта:  
Вологодская область, Шекснинский район, Сиземский сельсовет, с.Сизьма, ул.Комсомольская,  
д.1

Кадастровый (или условный) номер: 35:23:0203001:373

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"  
февраля 2012 года сделана запись регистрации № 35-35-14/002/2012-178

Регистратор

Сивкова Н. В.



М.П. (подпись)

35-АБ № 162820

Фотографии объекта оценки







